



STUDIO DI PROGETTAZIONE

ARCH. MARIA AZZOLINI

V.LE TERAGATI N. 106, SIRAGUSA - CELL. 347.0573151

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 2024/403

PROMOSSO DA

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

NEI CONFRONTI DI

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CTU

Arch. Maria AZZOLINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina del 21/02/2025 (All. A), la S.V.I. nominava la sottoscritta, Arch. Maria Azzolini, con studio in Siracusa, V.le Teracati n°106/B, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n°2024/403, promossa da [REDACTED] rappresentata da [REDACTED], contro [REDACTED] conferendole l'incarico, previo giuramento di rito in modalità telematica. Nella circostanza, conferì alla sottoscritta, il seguente

MANDATO

QUESITO 1:

Controlli, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

QUESITO 2:

Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

QUESITO 3:

Provveda:

- I) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II) all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942;

QUESITO 4:

Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I) l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II) una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la

determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

- II) l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- III) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- IV) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- V) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;
- VI) in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VII) l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui all'articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione ; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art.3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII) la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

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

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

La sottoscritta CTU incaricata, sulla scorta dei quesiti posti, esaminata la documentazione allegata e quella depositata all'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, effettuate le visure presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, effettuata la ricognizione sul posto ed esperite le opportune indagini di mercato, è in grado di riferire quanto segue.

QUESITO 1 – COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI INDICATI ALL'ART.567 cpc

Dalla verifica effettuata della documentazione ipotecaria in atti e relativa alla presente procedura, si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.,

inerte la documentazione ipotecaria e catastale, costituita dal certificato storico catastale, dalle visure ipocatastali presso l' Agenzia Del Territorio di Siracusa, riportante gli aggravii e le annotazioni relative al compendio immobiliare pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti. I documenti indicati all'art. 567 co.II c.p.c. risultano completi, giusto Certificato Notarile ventennale, redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, in data 18/12/2024 (All. B).

QUESITO 2 - COMUNICAZIONE DELL'INCARICO RICEVUTO E DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico conferitoLe ed effettuate le attività preliminari di esame della documentazione consegnata, la sottoscritta, dava comunicazione agli esecutati del giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo PEC del 03/03/2025 contestualmente, al legale difensore di parte ricorrente, Avv. [REDACTED] al rappresentante legale della [REDACTED], Sig. [REDACTED] e al nominato custode Dott. Alessandro Abbruzzo. Il sopralluogo è avvenuto il giorno 05/03/2025 alla presenza del rappresentante di parte esecutata e del custode, giusto verbale di sopralluogo, redatto (All. C). Nell'occasione specificata, veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edili concessionate e quelle realizzate, veniva effettuato un rilievo di massima degli immobili e realizzata un'ampia documentazione fotografica, di cui si mette a disposizione in allegato.

QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il compendio immobiliare, oggetto di stima, è formato da più unità immobiliari ricadenti nello stesso fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, composto da più immobili dislocati tra piano terra, primo e secondo. Le unità immobiliari oggetto della perizia sono **tre locali** destinati a negozio e situati a piano terra e **due appartamenti** dislocati rispettivamente al primo e al secondo piano.

Il compendio immobiliare è identificato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 45, p.lla 216:

- sub 12 cat. C/1 cl.7, consistenza 160 mq-R.C. euro 5.057,15, via Alceo n° 4-2/2A - 2B/2C; via Bacchilide n°98-100-102 piano T (All. E1 e F1);
- sub 13 cat. C/1 cl.7, consistenza 78 mq-R.C. euro 2.465,86, via Alceo n°4A-4B-4C piano T (All. E2 e F2);
- sub 15 cat. C/1 cl.7, consistenza 35 mq-R.C. euro 1.106,25, via Alceo n°6A piano T (All. E3 e F3);
- sub 23 cat. A/3 cl.3, consistenza vani 3-R.C. euro 278,89, via Alceo n°4 piano 1 (All. E4 e F4);
- sub 24 cat. A/3 cl.3, consistenza vani 2-R.C. euro 185,92, via Alceo n°4 piano 2 (All. E5 e F5);

Pertanto, giungendo alla esatta individuazione, così, di cinque unità immobiliari vendibili singolarmente, la sottoscritta ritiene corretto suddividere il compendio in più lotti e più precisamente come di seguito definiti:

LOTTO 1: Negozio distinto al N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio 45 p.lla 216 sub 12 cat. C/1 cl.7, consistenza 160 mq. **Confini:** a nord e ad est con Altra ditta (in aderenza), a sud con la via Bacchilide, ad ovest con la via Alceo;

LOTTO 2: Negozio distinto al N.C.E.U. del comune di Siracusa al *foglio 45 p.lla 216 sub 13 cat. C/1 cl.7, consistenza 78 mq. Confini:* a nord, ad est e a sud con Altra ditta (in aderenza), ad ovest con la via Alceo;

LOTTO 3: Negozio distinto al N.C.E.U. del comune di Siracusa al *foglio 45 p.lla 216 sub 15 cat. C/1 cl.7, consistenza 35 mq. Confini:* a nord, ad est e a sud con Altra ditta (in aderenza), ad ovest con la via Alceo;

LOTTO 4: Appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Siracusa al *foglio 45 p.lla 216 sub 23 cat. A/3 cl.3, consistenza 3 vani. Confini:* a nord e ad est con Altra ditta (in aderenza), a sud confina con terrazza di pertinenza e con Altra ditta (in aderenza), ad ovest con la via Alceo;

LOTTO 5: Appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Siracusa al *foglio 45 p.lla 216 sub 24 cat. A/3 cl.3, consistenza 2 vani. Confini:* a nord con vano scala, ad est con terrazza di pertinenza, a sud con sottotetto non accessibile, ad ovest con la via Alceo.

I dati, sopra riportati, corrispondono a quelli indicati in pignoramento, che ne determinano una univoca identificazione.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

I locali oggetto di stima insistono su un fabbricato ricadente nel quartiere "Neapolis" nel Comune di Siracusa, in via Alceo ai civici n° 4-2/2A-2B/2C, angolo via Bacchilide n°98-100-102: zona periferica ricadente nella fascia OMI B2 del Comune di Siracusa, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate. Il contesto urbano, infatti, in cui si colloca l'edificio, è altamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio, costituita principalmente da condomini, attività commerciali di ogni tipo, scuole pubbliche quali materne, elementari, secondarie, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

Il fabbricato è composto da piano terra, primo piano e secondo piano, che si sviluppa ad angolo fra le vie Bacchilide ed Alceo, in Siracusa. Esso ha forma trapezoidale allungata, presenta due corpi di fabbrica al piano primo, con copertura a tetto inclinato, staccati tra di loro da un spazio scoperto centrale.

Al piano terra sono stati ricavati locali destinati ad esercizi commerciali, mentre al primo e secondo piano sono previsti appartamenti di piccola dimensione. Il manufatto, presenta struttura portante verticale in muratura, mentre quella orizzontale è realizzata con travi in cemento armato, sia al piano terra che al primo, poggianti sui muri perimetrali con solaio in laterocemento, prospetti intonacati e tinteggiati; la copertura di entrambi i corpi di fabbrica è realizzata con travi in legno poggianti sulle strutture perimetrali e centrali, colmo centrale con superiore strato di tegole. I serramenti esterni sono in alluminio. Una scala baricentrica in cemento armato, serve i vari livelli, con accesso da via Alceo.

Il fabbricato appare nel complesso in buone condizioni e facciate esterne ben conservate.

LOTTO 1 - NEGOZIO

I) Attività commerciale, posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel comune di Siracusa, in via Alceo ai civici n° 4-2/2A-2B/2C angolo via Bacchilide n°98-100-102, distinto al N.C.E.U. al foglio 45 particella 216 sub 12, cat. C/1, classe 7, consistenza 160 mq, rendita catastale € 5.057,15. Per ulteriori indicazioni della localizzazione del bene, si forniscono le coordinate GPS, registrate in base al punto di accesso allo stabile (37,069146°N, 15,284539°E).

I) Nello specifico l'unità immobiliare in esame, è un negozio posto al piano terra, ha una superficie utile complessiva pari a circa 172,00 mq. Lo sviluppo planimetrico del locale è regolare, presenta una forma trapezoidale con lato maggiore in direzione nord-sud e non presenta tramezzature interne se non quelle per la definizione dei servizi igienici e locali accessori. In particolare il locale è dotato di un accesso angolare, sui fronti sud ed ovest; i fronti nord ed est sono ciechi e l'immobile confina a nord con vano scala del fabbricato e parte con sub 13 (identificato con "LOTTO II" della perizia di stima) e ad est con altra ditta. La distribuzione interna è costituita da un grande vano adibito a punto vendita comunicante con un disimpegno per accedere al magazzino e con un servizio igienico, adeguato all'eventuale uso di portatori di handicap, così come previsto dalla l.r. 37/85 art.13. Internamente presenta pareti intonacate e tinteggiate e alcune pareti lasciate con muratura a vista, controsoffitto e pavimentazione e battiscopa in piastrelle di grès porcellanato. I servizi igienici sono dotati di lavabo e vaso, presentano alcune pareti rivestite con piastrelle di ceramica; le porte dei servizi igienici e del magazzino sono del tipo tamburato di tipo economico. L'altezza interna è di circa ml 3,85. Le aperture prospicienti la via Alceo e la via Bacchilide garantiscono una illuminazione naturale degli ambienti. L'accesso al locale avviene tramite un'ampia vetrata con telaio in ferro.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici non si riscontrano in atti, elementi che possano suggerire modifiche agli stessi, depositati per il rilascio di Certificazione. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. E' presente un' impianto di climatizzazione a soffitto ma nessun impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, il locale appare nel complesso in condizioni sufficienti a causa di macchie da infiltrazioni presenti in porzioni del controsoffitto. La localizzazione in pieno centro di flusso commerciale rende a favore del negozio ma la posizione, nel particolare, fuori dalla "passeggiata pedonale", rende il locale poco appetibile dal punto di vista commerciale.

II) Proprietà 1/1 della [REDACTED]

L' immobile è pervenuto al debitore, secondo le seguenti provenienze:

- Atto di compravendita del 19/03/1992, Repertorio N.10463, a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/03/1992 al n. 5915/4756 (All. G1).

- Atto di compravendita del 06/06/1996, Repertorio N.20418, a rogito del [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19/06/1996 al n. 9597/7798 (All. G2).

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero ed in possesso del Custode nominato dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Alessandro Abbruzzo.

III) Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, risultano assenti, in base a quanto riferito alla sottoscritta. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

IV) Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli riportati di seguito:

Trascrizione nn. 24670/19201 del 18/12/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 02/12/2024 numero di repertorio 10952 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania, a [REDACTED] e contro [REDACTED], sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*
trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura;
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc...) anche derivanti da regolamenti condominiali:*
da quanto a conoscenza della scrivente C.T.U. e confermato dagli esecutati in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

- *Iscrizioni di ipoteche:*
non vi sono iscrizioni, a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;
- *Trascrizioni di pignoramenti:*

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:*

nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici;

- *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute:*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

Non risultano cause in corso.

V) Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, si evince che l'immobile è stato legittimato da quanto segue:

- **Licenza Edilizia n. 1054 del 27/08/1968;**

- **Concessione Edilizia n.76/04 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 21 aprile 2004, successive varianti approvate dal Comune di Siracusa con Concessione Edilizia n.189/07 (ai sensi dell' art.13 L.47/85) del 10 agosto 2007 e comunicazione ai sensi dell' art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 (All. H);**

- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 29 aprile 2010 prot. urb. n. 9625/08 (All. I).**

E' doveroso sottolineare che, sulla base di questi titoli autorizzativi e in Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, **è risultata irreperibile** la pratica ed. di **Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785** sulla diversa distribuzione interna dell'immobile oggetto di perizia. La stessa, previa verifica da parte della sottoscritta C.T.U., recante il timbro di rilascio da parte del Comune di Siracusa, veniva inviata dalla [REDACTED] in copia, tramite mail.

VI) La sottoscritta CTU, può affermare che **sussiste la piena conformità edilizia** dell'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 05 e 11 marzo 2025.

VII) L'immobile non risulta corredato di attestazione di prestazione energetica. La sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non è presente il libretto dell'impianto e non si possiedono i dati tecnici relativi agli impianti, necessari per la redazione

dell'APE e successivo deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati – Regione Sicilia che, infatti, prevede di allegare una copia del libretto di impianto all'Attestato di Prestazione Energetica, così come previsto dall'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.. Pertanto, la sottoscritta, ha ritenuto di non procedere alla redazione del certificato APE, in quanto lo stesso risulta oneroso (con un costo di oltre euro 500,00).

VIII) Per la determinazioni delle superfici commerciali e accessorie, si è fatto riferimento al DPR n.138 del 23/03/1998 e s.m.i., pertanto, si è determinato con le convenzioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate, la superficie commerciale dell'immobile, che risulta pari a: **191,00 mq**,

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della sopradetta superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo delle superfici:

NEGOZIO - C/1			
Descrizione	Sup Lorda in mq	Coefficiente	Sup. ragguagliata in mq
Negozio	191,00	1,00	191,00

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio per la sup. lorda (ovvero la somma della superficie commerciale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), si ottiene la superficie complessiva ragguagliata che ammonta a circa **191,00 mq** – che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

A. i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;

B. i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;

C. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia dell'Entrate (Osservatorio Immobiliare) (All. L1).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata e arrotondata, ovvero 191,00 mq.

Punto A - specifica dei dati acquisiti

Stima "analitica o per capitalizzazione dei redditi", effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell'allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

Valore di locazione min. €/mq 7,8 x mq 191 = 1.489,80 €/mese, equivalenti a 17.877,60 €/anno;

Valore di locazione max €/mq 12,9 x mq 191 = 2.463,90 €/mese, equivalenti a 29.566,80 €/anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 45% annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/anno 9.832,68;

max €/anno 16.261,74.

Assimilando il canone netto di un negozio ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 5,0%; pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min € 196.653,60 e max € 325.234,80, corrispondenti a valori unitari di min. 1.029,60 €/mq e max 1.702,80 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 191,00.

Punto B - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min 600,00 €/mq a max 1.200,00 €/mq.

Punto C - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, riporta i seguenti valori unitari: min 1.000,00€/mq e max 1.450,00€/mq.

L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza, sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

Tabella 2 - Criteri di stima

FONTE	PREZZO €/MQ			PESO (Frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min. (a)	max (b)	media (c)		
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	1.029,60	1.702,80	1.366,20	0,75	1.024,65
AGENZIE IMMOBILIARI	600,00	1.200,00	900,00	0,95	855,00
OSSERVATORIO IMMOBILIARE	1.000,00	1.450,00	1.225,00	0,80	980,00
TOTALE					2.859,65
Prezzo medio ponderato = e / 3 = € 2.859,65/ 3					953,22
Arrotondato a					950,00

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione commerciale, si è ritenuto opportuno calibrare il valore medio di mercato individuato del bene immobile.

Pertanto, per la calibrazione del valore medio attestato su 950,00 euro/mq, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito, in funzione di:

- caratteristiche estrinseche: la localizzazione, la posizione, l'ambiente, l'esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, ecc.;
- caratteristiche intrinseche: la tipologia edilizia, la tecnologia costruttiva, la destinazione d'uso, l'età e lo stato di conservazione, ecc..

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi, hanno indirizzato lo scrivente verso l'attribuzione di un coefficiente pari a 0,84 per le caratteristiche estrinseche e di un coefficiente pari 0,81 per le caratteristiche intrinseche, ottenendo in definitiva:

Valore unitario di mercato = $950,00 \times 0,84 \times 0,81 = \text{€}/\text{mq}$ 646,38 arrotondato a **650,00 €/mq**.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nella seguente tabella:

Tabella 3 - Stima dell'immobile

NEGOZIO - Fg. 45 P.lla 216	VALORE €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE PARZIALE
SUB 12	650,00	191,00 mq	124.150,00 Euro

ottenendo così, in cifra tonda, il valore dell'unità immobiliare: **€ 124.000,00** (euro Centoventiquattromila/00).

Non essendovi comproprietari non eseguiti, non risulta necessario ipotizzare un progetto di divisibilità.

LOTTO 2 - NEGOZIO

- I. Attività commerciale, posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel comune di Siracusa, in via Alceo n°4A-4B-4C, distinto al N.C.E.U. al foglio 45 particella 216 sub 13 , cat. C/1, classe 7, consistenza 78 mq, rendita catastale € 2.465,36.

Per ulteriori indicazioni della localizzazione del bene, si forniscono le coordinate GPS, registrate in base al punto di accesso allo stabile (37,069526°N, 15,284438°E).

- I. Nello specifico, l'unità immobiliare in esame, è un negozio posto al piano terra, di superficie utile complessiva pari a circa 84,00 mq. Lo sviluppo planimetrico del locale è regolare e non presenta tramezzature interne se non quelle per la definizione dei servizi igienici e locali accessori. In particolare il locale è dotato di un accesso principale sul fronte ovest (su via Alceo); i fronti nord, sud ed est sono ciechi. Esso confina: a sud con vano scala del fabbricato e parte con sub 12 (identificato con "LOTTO I" della perizia di stima), ad est e a nord con altra ditta, ad ovest con la via Alceo. La distribuzione interna è costituita da un vano adibito a punto vendita, comunicante con un vano destinato a magazzino e con un servizio igienico, adeguato all'eventuale uso di portatori di handicap, così come previsto dalla l.r. 37/85 art.13. Internamente presenta pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione e battiscopa in piastrelle di grès porcellanato. I servizi igienici sono dotati di lavabo e vaso, presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica; le porte dei servizi igienici e del magazzino sono del tipo tamburato di tipo economico. L'altezza interna è di ml 3,92. Le tre aperture prospicienti la via Alceo garantiscono una illuminazione naturale degli ambienti, tramite vetrate con telaio in ferro.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici non si riscontrano in atti, elementi che possano suggerire modifiche agli stessi, depositati per il rilascio di Certificazione di Agibilità. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. E' presente un' impianto di climatizzazione ma nessun impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, appare nel complesso in condizioni scarse. Infatti, il locale presenta porzioni vaste di soffitto "sfondellato". La localizzazione in pieno centro di flusso commerciale rende a favore del negozio ma la posizione, nel particolare fuori dalla "passeggiata pedonale", rende il locale poco appetibile dal punto di vista commerciale.

- II) Proprietà 1/1 della [REDACTED]

L' immobile è pervenuto al debitore, secondo le seguenti provenienze:

- Atto di compravendita del 19/03/1992, Repertorio N.10463, a rogito del [REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/03/1992 al n. 5915/4756 (All. G1).

- Atto di compravendita del 06/06/1996, Repertorio N.20418, a rogito del [REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19/06/1996 al n. 9597/7798 (All. G2).

Alla data del sopralluogo, l' immobile risulta libero ed in possesso del Custode, Dott. Alessandro Abbruzzo, nominato dal Giudice dell'esecuzione.

III) Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, risultano assenti, in base a quanto riferito alla sottoscritta. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

IV) Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli riportati di seguito:

Trascrizione nn. 24670/19201 del 18/12/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 02/12/2024 numero di repertorio 10952 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania, a [REDACTED] e contro [REDACTED], sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:* non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura;

- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc...) anche derivanti da regolamenti condominiali:* da quanto a conoscenza della scrivente C.T.U. e confermato dagli esecutati in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

iv. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

- *Iscrizioni di ipoteche:* non vi sono iscrizioni, a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- *Trascrizioni di pignoramenti:* non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici;

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute:

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Non risultano cause in corso.

V) Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, si evince che l'immobile è stato legittimato da quanto segue:

- **Licenza Edilizia n. 1054 del 27/08/1968;**
- **Concessione Edilizia n.76/04 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 21 aprile 2004, successive varianti approvate dal Comune di Siracusa con Concessioni Edilizie n.189/07 (ai sensi dell' art.13 L.47/85) del 10 agosto 2007 e comunicazione ai sensi dell' art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 (All. H);**
- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 29 aprile 2010 prot. urb. n. 9625/08 (All. I).**

E' doveroso sottolineare che, sulla base di questi titoli autorizzativi e in Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, **è risultata irreperibile** la pratica ed. di **Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785** sulla diversa distribuzione dell'immobile oggetto di perizia. La stessa, previa verifica da parte della sottoscritta C.T.U., recante il timbro di rilascio da parte del Comune di Siracusa, veniva inviata dalla [REDACTED] in copia, tramite mail.

VI) La sottoscritta CTU, può affermare che **sussiste la piena conformità edilizia** dell'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 05 e 11 marzo 2025.

VII) L'immobile non risulta corredato di attestazione di prestazione energetica. La sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non è presente il libretto dell'impianto e non si possiedono i dati tecnici relativi agli impianti, necessari per la redazione dell'APE e successivo deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati - Regione Sicilia che, infatti, prevede di allegare una copia del libretto di impianto all'Attestato di Prestazione Energetica, così come previsto dall'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i..

Pertanto, la sottoscritta, ha ritenuto di non procedere alla redazione del APE, in quanto lo stesso risulta oneroso (con un costo di oltre euro 500,00).

- VIII) Per la determinazione delle superfici commerciali e accessorie, si è fatto riferimento al DPR n.138 del 23/03/1998 e s.m.i., pertanto, si è determinato con le convenzioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate, la superficie commerciale dell'immobile, che risulta pari a: **93,00 mq**.

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della sopradetta superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo delle superfici:

NEGOZIO - C/1			
Descrizione	Sup Lorda in mq	Coefficiente	Sup. ragguagliata in mq
Negozio	93,00	1,00	93,00

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio per la sup. lorda (ovvero la somma della superficie commerciale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), si ottiene la superficie complessiva ragguagliata che ammonta a circa **93,00 mq** – che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello “diretto-comparativo monoparametrico”, utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima “diretto-comparativo monoparametrico” si fonda sull’assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto “quadro mercantile di valutazione”, da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

A. i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;

B. i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;

C. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia dell'Entrate (Osservatorio Immobiliare) (All. L1).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata e arrotondata, ovvero 93,00 mq.

Punto A - specifica dei dati acquisiti

Stima “analitica o per capitalizzazione dei redditi”, effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore

che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell'allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

Valore di locazione min. €/mq $7,8 \times \text{mq } 93 = 725,40$ €/mese, equivalenti a 8.704,80 €/./anno;

Valore di locazione max €/mq $12,9 \times \text{mq } 93 = 1.199,70$ €/mese, equivalenti a 14.396,40 €/./anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 45% annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/./anno 4.787,64;

max €/./anno 7.918,02.

Assimilando il canone netto di un negozio ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 5,0%; pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min € 95.752,80 e max € 158.360,40, corrispondenti a valori unitari di min. 1.029,60 €/mq e max 1.702,80 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 93,00.

Punto B - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min 600,00 €/mq a max 1.200,00 €/mq.

Punto C - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, riporta i seguenti valori unitari:

min 1.000,00 €/mq e max 1.450,00 €/mq.

L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza, sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in

base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

Tabella 2 - Criteri di stima

FONTE	PREZZO €/MQ			PESO (Frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min. (a)	max (b)	media (c)		
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	1.029,60	1.702,80	1.366,20	0,75	1.024,65
AGENZIE IMMOBILIARI	600,00	1.200,00	900,00	0,95	855,00
OSSERVATORIO IMMOBILIARE	1.000,00	1.450,00	1.225,00	0,80	980,005
TOTALE					2.859,65
Prezzo medio ponderato = e / 3 = € 2.859,65 / 3					953,22
Arrotondato a					950,00

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione commerciale, si è ritenuto opportuno calibrare il valore medio di mercato individuato del bene immobile.

Pertanto, per la calibrazione del valore medio attestato su 950,00 euro/mq, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito, in funzione di:

- caratteristiche estrinseche: la localizzazione, la posizione, l'ambiente, l'esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, ecc.;
- caratteristiche intrinseche: la tipologia edilizia, la tecnologia costruttiva, la destinazione d'uso, l'età e lo stato di conservazione, ecc..

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi, hanno indirizzato lo scrivente verso l'attribuzione di un coefficiente pari a 0,84 per le caratteristiche estrinseche e di un coefficiente pari 0,76 per le caratteristiche intrinseche, ottenendo in definitiva:

Valore unitario di mercato = $950,00 \times 0,84 \times 0,76 = \text{€/mq } 606,48$ arrotondato a **600,00 €/mq**.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nella seguente tabella:

Tabella 3 - Stima dell'immobile

NEGOZIO - Fg. 45 P.III 216	VALORE €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE PARZIALE
SUB 13	600,00	93,00 mq	55.800,00 Euro

ottenendo così, in cifra tonda, il valore dell'unità immobiliare: **€ 56.000,00** (euro Cinquantaseimila/00).

IX) Non essendovi comproprietari non eseguiti, non risulta necessario ipotizzare un progetto di divisibilità.

LOTTO 3 - NEGOZIO

- I) Attività commerciale, posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel comune di Siracusa, in via Alceo al n°6A, distinto al N.C.E.U. al foglio 45 particella 216 sub 15, cat. C/1, classe 7, consistenza 35 mq, rendita catastale € 1.106,25.

Per ulteriori indicazioni della localizzazione del bene, si forniscono le coordinate GPS, registrate in base al punto di accesso allo stabile (37,069574°N, 15,284447°E).

- I) Nello specifico, l'unità immobiliare in esame, è un negozio posto al piano terra, di superficie utile complessiva pari a circa 36,50 mq. Lo sviluppo planimetrico del locale è regolare, di forma rettangolare e non presenta tramezzature interne se non quelle per la definizione dei servizi igienici e locali accessori. In particolare il locale è dotato di un accesso principale sul fronte ovest (su via Alceo); i fronti nord, sud ed est sono ciechi. Esso confina: a sud, ad est e a nord con altra ditta, ad ovest con la via Alceo. La distribuzione interna è costituita da un vano adibito a punto vendita, comunicante con un vano destinato a magazzino e con un servizio igienico, adeguato all'eventuale uso di portatori di handicap, così come previsto dalla l.r. 37/85 art.13. Internamente presenta pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione e battiscopa in piastrelle di grès porcellanato. I servizi igienici sono dotati di lavabo e vaso, presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica; le porte dei servizi igienici e del magazzino sono del tipo tamburato di tipo economico. L'altezza interna è di ml 3,85. L'apertura prospiciente la via Alceo garantisce una illuminazione naturale degli ambienti, tramite vetrata con telaio in ferro.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici non si riscontrano in atti, elementi che possano suggerire modifiche agli stessi, depositati per il rilascio di Certificazione. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. Non è presente alcun impianto di climatizzazione nè per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, appare nel complesso in condizioni scarse. Infatti, il locale presenta porzioni vaste di soffitto "sfondellato". La localizzazione in pieno centro di flusso commerciale rende a favore del negozio ma la posizione, nel particolare fuori dalla "passeggiata pedonale", rende il locale poco appetibile dal punto di vista commerciale.

- II) Proprietà 1/1 della [REDACTED]

L'immobile è pervenuto al debitore, secondo le seguenti provenienze:

- Atto di compravendita del 19/03/1992, Repertorio N.10463, a rogito del [REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/03/1992 al n. 5915/4756 (All. G1).

- Atto di compravendita del 06/06/1996, Repertorio N.20418, a rogito del [REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19/06/1996 al n. 9597/7798 (All. G2).

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero ed in possesso del Custode Dott. Alessandro Abbruzzo, nominato dal Giudice dell'esecuzione.

III) Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, risultano assenti, in base a quanto riferito alla sottoscritta. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

IV) Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli riportati di seguito:

Trascrizione nn. 24670/19201 del 18/12/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 02/12/2024 numero di repertorio 10952 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania, a [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:* non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura;

- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc...) anche derivanti da regolamenti condominiali:* da quanto a conoscenza della scrivente C.T.U. e confermato dagli esecutati in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

- *Iscrizioni di ipoteche:* non vi sono iscrizioni, a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- *Trascrizioni di pignoramenti:* non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici;

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute:

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Non risultano cause in corso.

V) Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, si evince che l'immobile è stato legittimato da quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 1054 del 27/08/1968;

- Concessione Edilizia n.76/04 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 21 aprile 2004, successive varianti approvate dal Comune di Siracusa con Concessioni Edilizie n.189/07 (ai sensi dell' art.13 L.47/85) del 10 agosto 2007 e comunicazione ai sensi dell' art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 (All. H);

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 29 aprile 2010 prot. urb. n. 9625/08 (All. I).

E' doveroso sottolineare che, sulla base di questi titoli autorizzativi e in Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, è risultata irreperibile la pratica ed. di Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 sulla diversa distribuzione dell'immobile oggetto di perizia. La stessa, previa verifica da parte della sottoscritta C.T.U., recante il timbro di rilascio da parte del Comune di Siracusa, veniva inviata dalla [REDACTED] in copia, tramite mail.

VI) La sottoscritta CTU, può affermare che sussiste la piena conformità edilizia dell'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 05 e 11 marzo 2025.

VII) Per il bene in esame, è stata redatta dalla sottoscritta C.T.U., l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), registrata con Codice Identificativo: 20250625-089017-84750 valido fino al: 25/06/2035.

VIII) Per la determinazioni delle superfici commerciali e accessorie, si è fatto riferimento al DPR n.138 del 23/03/1998 e s.m.i., pertanto, si è determinato con le convenzioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate, la superficie commerciale del negozio, che risulta pari a: **40,00 mq**,

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della sopradetta superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo delle superfici:

NEGOZIO - C/1			
Descrizione	Sup Lorda in mq	Coefficiente	Sup. ragguagliata in mq
Negozio	40,00	1,00	40,00

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio per la sup. lorda (ovvero la somma della superficie commerciale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), si ottiene la superficie complessiva ragguagliata che ammonta a circa **40,00 mq** - che rappresentano la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello "diretto-comparativo monoperametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoperametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

A. i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;

B. i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;

C. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia dell'Entrate (Osservatorio Immobiliare) (All. L1).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata e arrotondata, ovvero 40,00 mq.

Punto A - specifica dei dati acquisiti

Stima "analitica o per capitalizzazione dei redditi", effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più

opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell'allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

Valore di locazione min. €/mq 7,8 x mq 40 = 312,00 €/mese, equivalenti a 3.744,00 €/anno;

Valore di locazione max €/mq 12,9 x mq 40 = 516,00 €/mese, equivalenti a 6.192,00 €/anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 45% annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/anno 2.059,20;

max €/anno 3.405,60.

Assimilando il canone netto di un negozio ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 5,0%; pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min € 41.184,00 e max € 68.112,00, corrispondenti a valori unitari di min. 1.029,60 €/mq e max 1.702,80 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 40,00.

Punto B - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min 1.000,00 €/mq a max 1.600,00 €/mq.

Punto C - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, riporta i seguenti valori unitari:

min 1.000,00 €/mq e max 1.450,00 €/mq.

L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza, sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

Tabella 2 - Criteri di stima

FONTE	PREZZO €/MQ			PESO (Frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min. (a)	max (b)	media (c)		
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	1.029,60	1.702,80	1.366,20	0,90	1.229,58
AGENZIE IMMOBILIARI	1.000,00	1.600,00	1.300,00	0,95	1.235,00
OSSERVATORIO IMMOBILIARE	1.000,00	1.450,00	1.225,00	0,95	1.163,75
TOTALE					3.628,33
Prezzo medio ponderato = $e / 3 = € 3.628,33 / 3$					1.209,44
Arrotondato a					1.200,00

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione commerciale, si è ritenuto opportuno calibrare il valore medio di mercato individuato del bene immobile.

Pertanto, per la calibrazione del valore medio attestato su 1.200,00 euro/mq, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito, in funzione di:

- caratteristiche estrinseche: la localizzazione, la posizione, l'ambiente, l'esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, ecc.;
- caratteristiche intrinseche: la tipologia edilizia, la tecnologia costruttiva, la destinazione d'uso, l'età e lo stato di conservazione, ecc..

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi, hanno indirizzato lo scrivente verso l'attribuzione di un coefficiente pari a 0,84 per le caratteristiche estrinseche e di un coefficiente pari 0,76 per le caratteristiche intrinseche, ottenendo in definitiva:

Valore unitario di mercato = $1.200,00 \times 0,84 \times 0,76 = €/mq 766,08$ arrotondato a **750,00 €/mq**.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nella seguente tabella:

Tabella 3 - Stima dell'immobile

NEGOZIO - Fg. 45 P.Ila 216	VALORE €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE PARZIALE
SUB 15	750,00	40,00 mq	30.000,00 Euro

ottenendo così, in cifra tonda, il valore dell'unità immobiliare: **€ 30.000,00** (euro Trentamila/00).

IX) Non essendovi comproprietari non eseguiti, non risulta necessario ipotizzare un progetto di divisibilità.

LOTTO 4 - APPARTAMENTO

- I) Appartamento, posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel comune di Siracusa, in via Alceo al n°4, distinto al N.C.E.U. al foglio 45 particella 216 sub 23, cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 278,89.

Per ulteriori indicazioni della localizzazione del bene, si forniscono le coordinate GPS, registrate in base al punto di accesso allo stabile (37,069348°N, 15,284548°E).

- I) L'unità immobiliare, è ubicata al piano primo di un fabbricato adibito ad attività commerciali (al piano terra) e per civili abitazioni, sito nel Comune di Siracusa, in Via Alceo 4.

La superficie netta dell'appartamento è risultata, dal rilievo effettuato dalla sottoscritta, di mq 61,30 e una superficie non residenziale (balcone, pergolato e terrazzo) pari a circa mq 52,90.

L'accesso all'immobile avviene mediante una terrazza di pertinenza esclusiva, recintata, che conduce ad un pergolato (oggi chiuso abusivamente e destinato a vano). Gli ambienti interni si articolano secondo la seguente distribuzione interna: ingresso -cucina, soggiorno, bagno e una camera da letto. Tutti i suddetti ambienti principali sono dotati di finestre e/o di porte finestre. L'altezza interna è di circa ml 3,00.

Per quanto riguarda le finiture, all'interno dell'appartamento si trovano:

- Porte interne in legno;
- Pareti rifinite con pittura;
- Pavimentazione in ceramica e pareti rivestite di piastrelle in bagno e in cucina.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio tinta marrone e ante come dispositivo oscurante. Gli impianti sono funzionanti (idrico ed elettrico, sottotraccia) ma non dotati delle necessarie certificazioni di conformità. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si sono riscontrati elementi che presumibilmente hanno apportato modifiche rispetto all'Attestato di avvenuto deposito impianti tecnologici ai fini del rilascio di Certificazione di Agibilità. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia e risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'appartamento appare nel complesso in condizioni discrete, rilevando alcune tracce di umidità su zone del soffitto.

- II) Proprietà 1/1 della [REDACTED]

L'immobile è pervenuto al debitore, secondo le seguenti provenienze:

- Atto di compravendita del 19/03/1992, Repertorio N.10463, a rogito del [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/03/1992 al n. 5915/4756 (All. G1).
- Atto di compravendita del 06/06/1996, Repertorio N.20418, a rogito del [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19/06/1996 al n. 9597/7798 (All. G2).

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], in qualità di inquilina dell'immobile, giusto contratto di locazione registrato a Catania al n.018739 serie 3T del 21/11/2024, con durata fino al 31/10/2028 (All. 01).

- III) Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, risultano assenti, in base a quanto riferito alla sottoscritta. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).
- IV) Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli riportati di seguito:

Trascrizione nn. 24670/19201 del 18/12/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 02/12/2024 numero di repertorio 10952 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania, a [REDACTED] e contro [REDACTED], sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*
trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura;
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc...) anche derivanti da regolamenti condominiali:*
da quanto a conoscenza della scrivente C.T.U. e confermato dagli esecutati in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

- *Iscrizioni di ipoteche:*
non vi sono iscrizioni, a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;
- *Trascrizioni di pignoramenti:*

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:*

nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici;

- *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute:*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

Non risultano cause in corso.

V) Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, si evince che l'immobile è stato legittimato da quanto segue:

- **Licenza Edilizia n. 1054 del 27/08/1968;**
- **Concessione Edilizia n.76/04 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 21 aprile 2004, successive varianti approvate dal Comune di Siracusa con Concessioni Edilizie n.189/07 (ai sensi dell' art.13 L.47/85) del 10 agosto 2007 e comunicazione ai sensi dell' art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 (All. H);**
- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 29 aprile 2010 prot. urb. n. 9625/08 (All. I).**

E' doveroso sottolineare che, sulla base di questi titoli autorizzativi e in Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, è risultata irreperibile la pratica ed. di **Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785** sulla diversa distribuzione interna dell'immobile oggetto di perizia. La stessa, previa verifica da parte della sottoscritta C.T.U., recante il timbro di rilascio da parte del Comune di Siracusa, veniva inviata dalla [REDACTED] in copia, tramite mail.

VI) La sottoscritta CTU, può affermare che non sussiste la piena conformità edilizia dell'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 05 marzo 2025.

Sono state quindi, rilevate le seguenti difformità:

- 1) La copertura del vano "porticato", con destinazione d'uso attuale mutata in ingresso-soggiorno-cucina, è stata chiusa e quindi realizzata una parete sul fronte a Sud dotata di porta di ingresso in ferro e vetro: il tutto in totale assenza di provvedimenti autorizzativi. L'intervento non è sanabile e saranno pertanto indicati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi;
- 2) Modifica del prospetto originario consistente nella trasformazione di una portafinestra in finestra. L'intervento non è sanabile, in quanto le ridotte dimensioni del serramento, oggi esistente, non garantirebbero il necessario rapporto aero-illuminante del vano, richiesto per legge, in merito ai requisiti igienico-sanitari. Pertanto, saranno indicati i costi di ripristino dello stato dei luoghi;
- 3) Il bagno è sprovvisto di disimpegno (ovvero di antibagno) e quindi in contrasto con il progetto approvato ai sensi dell'Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 e come previsto dalla normativa in merito ai requisiti igienico-sanitari. Pertanto, saranno indicati i costi per il ripristino dello stato di progetto approvato.

Ne consegue che sarebbero da detrarre, in ordine alla valutazione economica dell'immobile, il costo per il ripristino delle opere abusive realizzate e le spese tecniche. I relativi costi per la regolarizzazione edilizia, contemplano:

- Opere edili ed impiantistiche;
- Aggiornamento catastale;
- Certificazione impianti;

Gli stessi, sono stimati in **€ 12.000,00**.

VII) L'immobile risulta corredato di Attestazione di Prestazione Energetica, registrato con Codice Identificativo: 20241120-089017-04120 valido fino al **20/11/2034**, classe energetica "**C**" (All. N1).

VIII) Per la determinazioni delle superfici residenziali e accessorie, si è fatto riferimento al DPR n.138 del 23/03/1998 e s.m.i., pertanto, la superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva delle pertinenze esclusive, che risulta pari a: **77,00 mq**,

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della sopradetta superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo delle superfici:

APPARTAMENTO PIANO 1 - A/3			
Descrizione	Sup Lorda in mq	Coefficiente	Sup. ragguagliata in mq
Appartamento	61,30	1,00	61,30
Balcone	2,80	0,30	0,84
Porticato	25,44	0,30	7,63
Terrazzo	24,66	0,30	7,40
Totale	114,20		77,17
Arrotondato a			77,00

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio per la sup. lorda (ovvero la somma della superficie residenziale e non residenziale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), si ottiene la superficie complessiva ragguagliata che ammonta a circa **77,00 mq** – che rappresentano la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello “diretto-comparativo monoparametrico”, utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima “diretto-comparativo monoparametrico” si fonda sull’assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto “quadro mercantile di valutazione”, da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

A. i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;

B. i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;

C. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall’Agenzia dell’Entrate (Osservatorio Immobiliare) (All. L2).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata e arrotondata, ovvero 77,00 mq.

Punto A - specifica dei dati acquisiti

Stima “analitica o per capitalizzazione dei redditi”, effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell’allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l’entità dell’ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall’Osservatorio Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

Valore di locazione min. €/mq 5,38 x mq 77 = 408,10 €/mese, equivalenti a 4.897,20 €/anno;

Valore di locazione max €/mq 7,90 x mq 77 = 608,30 €/mese, equivalenti a 7.299,00 €/anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 35% annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/anno 3.183,18;

max €/anno 4.744,74.

Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 4,0%; pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min € 79.579,50 e max € 118.618,50, corrispondenti a valori unitari di min. 1.033,50 €/mq e max 1.540,50 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 77,00.

Punto B - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min 1.000,00 €/mq a max 1.500,00 €/mq.

Punto C - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, riporta i seguenti valori unitari:

min 800,00 €/mq e max 1.200,00 €/mq.

L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza, sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

Tabella 2 - Criteri di stima

FONTE	PREZZO €/MQ			PESO (Frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min. (a)	max (b)	media (c)		
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	1.033,50	1.540,50	1.287,00	0,80	1.029,60
AGENZIE IMMOBILIARI	1.000,00	1.500,00	1.250,00	0,90	1.125,00
OSSERVATORIO IMMOBILIARE	800,00	1.200,00	1.000,00	0,85	850,00

TOTALE	3.004,60
Prezzo medio ponderato = $e / 3 = € 3.004,60 / 3$	1.001,53
Arrotondato a	1.000,00

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno calibrare il valore medio di mercato individuato del bene immobile.

Pertanto, per la calibrazione del valore medio attestato su 1.000,00 euro/mq, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito, in funzione di:

- caratteristiche estrinseche: la localizzazione, la posizione, l'ambiente, l'esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, ecc.;

- caratteristiche intrinseche: la tipologia edilizia, la tecnologia costruttiva, la destinazione d'uso, l'età e lo stato di conservazione, ecc..

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi, hanno indirizzato la scrivente verso l'attribuzione di un coefficiente pari a 0,99 per le caratteristiche estrinseche e di un coefficiente pari 0,93 per le caratteristiche intrinseche, ottenendo in definitiva:

Valore unitario di mercato = $1.000,00 \times 0,99 \times 0,93 = €/mq 920,70$ arrotondato a **900,00 €/mq**.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nella seguente tabella:

Tabella 3 - Stima dell'immobile

APPARTAMENTO	VALORE €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE PARZIALE
Fg. 45 P.Ila 216			
SUB 23	900,00	77,00 mq	69.300,00 Euro

La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno apportare al valore del bene stimato, un deprezzamento pari alle spese necessarie per gli interventi edilizi da effettuare e per i necessari adempimenti tecnico-amministrativi

$69.300,00 € - 12.000,00 € = € 57.300,00$

ottenendo così, in cifra tonda, il valore dell'unità immobiliare: **€ 57.000,00** (euro Cinquantasettemila/00).

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE:

Il valore locativo è stato ricavato attraverso una metodologia estimativa (metodo sintetico comparativo) che meglio si presta per il caso in esame; lo stesso si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione Min 5,30- Max 7,90 (€/mq x mese) (All. L2);

- Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 4,80 - Max 7,00 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limite riportati nell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento. In considerazione dei dati su riportati, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'Agenzia delle Entrate è di 6,60 (€/mq x mese) e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di 5,90 (€/mq x mese), è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di 6,25 (€/mq x mese). In definitiva il canone mensile più probabile, quale prodotto della superficie commerciale (mq 77,00) per il canone mensile unitario di riferimento (€/mq x mese 6,25), è di Euro 481,25,

ottenendo così, in cifra tonda, il valore locativo dell'unità immobiliare: **€/mensili 480,00** corrispondenti a **€ 5.760,00 €/annui** (Euro Cinquemilasettecentosessanta/00).

IX) Non essendovi comproprietari non esecutati, non risulta necessario ipotizzare un progetto di divisibilità.

LOTTO 5 - APPARTAMENTO

- I) Appartamento, posto al piano secondo di un fabbricato ubicato nel comune di Siracusa, in via Alceo al n°4, distinto al N.C.E.U. al foglio 45 particella 216 sub 24, cat. A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale € 185,92.
Per ulteriori indicazioni della localizzazione del bene, si forniscono le coordinate GPS, registrate in base al punto di accesso allo stabile (37,069348°N, 15,284658°E).

- I) L'unità immobiliare, è ubicata al piano secondo di un fabbricato adibito ad attività commerciali (al piano terra) e per civili abitazioni, sito nel Comune di Siracusa, in Via Alceo 4.
La superficie netta dell'appartamento è risultata, dal rilievo effettuato dalla sottoscritta, di circa mq 42,70 e una superficie non residenziale (balcone e terrazzo) pari a circa mq 35,00.
L'appartamento è composto da un'unica stanza che funge da zona giorno/notte e cucina, con un bagno separato, dotato di finestre e/o di porte finestre. L'altezza media interna è di circa ml 3,55.
Per quanto riguarda le finiture, all'interno dell'appartamento si trovano:

- Porte interne in legno;
- Pareti rifinite con pittura;
- Pavimentazione in cotto e pareti rivestite di piastrelle in bagno e in cucina;
- Soffitto con travi di legno a vista

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio tinta color legno marrone e ante come dispositivo oscurante. Gli impianti sono funzionanti (idrico ed elettrico, sottotraccia) ma non dotati delle necessarie certificazioni di conformità. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore e l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si sono riscontrati elementi che presumibilmente hanno apportato modifiche rispetto all'Attestato di avvenuto deposito impianti tecnologici ai fini del rilascio di Certificazione di Agibilità. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia e risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'appartamento appare nel complesso in condizioni buone.

- II) Proprietà 1/1 della [REDACTED]
- Atto di compravendita del 19/03/1992, Repertorio N.10463, a rogito del [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/03/1992 al n. 5915/4756 (All. G2).

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], in qualità di inquilina dell'immobile, giusto contratto di locazione registrato a Catania al n. 5011 serie 3T del 23/11/2016, prorogato fino al 12/11/2028 (All. O2).

- III) Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, risultano assenti, in base a quanto riferito alla sottoscritta. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

IV) Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli riportati di seguito:

Trascrizione nn. 24670/19201 del 18/12/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 02/12/2024 numero di repertorio 10952 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- **domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:**
non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate;
- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**
trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura;
- **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc...) anche derivanti da regolamenti condominiali:**
da quanto a conoscenza della scrivente C.T.U. e confermato dagli esecutati in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

v. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

- **Iscrizioni di ipoteche:**
non vi sono iscrizioni, a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;
- **Trascrizioni di pignoramenti:**
non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- **l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:**

nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici;

- *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute:*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

Non risultano cause in corso.

V) Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, si evince che l'immobile è stato legittimato da quanto segue:

- **Licenza Edilizia n. 1054 del 27/08/1968;**
- **Concessione Edilizia n.76/04 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 21 aprile 2004, successive varianti approvate dal Comune di Siracusa con Concessioni Edilizie n.189/07 (ai sensi dell' art.13 L.47/85) del 10 agosto 2007 e comunicazione ai sensi dell' art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 (All. H);**
- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 29 aprile 2010 prot. urb. n. 9625/08 (All. I).**

E' doveroso sottolineare che, sulla base di questi titoli autorizzativi e in Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, è risultata irreperibile la pratica ed. di **Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785** sulla diversa distribuzione interna dell'immobile oggetto di perizia. La stessa, previa verifica da parte della sottoscritta C.T.U., recante il timbro di rilascio da parte del Comune di Siracusa, veniva inviata dalla [REDACTED] in copia, tramite mail.

VI) La sottoscritta CTU, può affermare che **non sussiste la piena conformità edilizia** dell'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 05 marzo 2025.

Sono state quindi, rilevate le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di una apertura nella parete divisoria tra il monolocale ed il sottotetto non abitabile che risulta essere unificato, accessibile e fruibile. Allo stato attuale, quindi, l'immobile non risulta essere un monolocale ma un appartamento articolato in più ambienti secondo la seguente distribuzione interna: ingresso-cucina-soggiorno, due bagni e due camere da letto. Il sottotetto del fabbricato, di contro, in progetto è autorizzato esclusivamente come intercapedine tecnica sottofalda non praticabile e non accessibile, sia per la sua destinazione edilizia che per la normativa igienico-sanitaria.

Lo spazio ricavato nel sottotetto presenta finiture e dotazioni impiantistiche assimilabili a quelle degli altri locali dell'abitazione; viene utilizzato abitualmente ed è stato realizzato

anche un bagno. Per di più, la porzione del sottotetto non ricade all'interno della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, pertanto la realizzazione di quanto sopra descritto è da ritenersi abuso edilizio e non sanabile. In relazione a ciò, per il carattere prudenziale della presente relazione, si precisa che la stima espressa nella presente relazione non terrà conto di questo "abuso" perché lo stesso non risulta oggetto di pignoramento. Pertanto, saranno indicati i costi per il ripristino della parete.

- 2) Il bagno è privo di disimpegno (ovvero di antibagno) contrariamente a quanto previsto da progetto approvato ai sensi dell'Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 che ottemperava alla normativa in materia di requisiti igienico-sanitari. Pertanto, saranno indicati i costi per il ripristino dello stato di progetto approvato.

Ne consegue che sarebbero da detrarre, in ordine alla valutazione economica dell'immobile, il costo per il ripristino delle opere abusive realizzate e le spese tecniche. I relativi costi per la regolarizzazione edilizia, contemplano:

- Opere edili ed impiantistiche;
- Aggiornamento catastale;
- Certificazione impianti;

Gli stessi, sono stimati in **€ 5.000,00**.

VII) L'immobile risulta corredato di Attestazione di Prestazione Energetica, registrato con Codice Identificativo: **30-2016 valido fino al 07/11/2026**, classe energetica "**D**" (All. N).

VIII) Per la determinazioni delle superfici residenziali e accessorie, si è fatto riferimento al DPR n.138 del 23/03/1998 e s.m.i., pertanto, la superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva delle pertinenze esclusive, risulta pari a: **61,50 mq**,

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della sopradetta superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo delle superfici:

APPARTAMENTO PIANO 2 - A/3			
Descrizione	Sup Lorda in mq	Coefficiente	Sup. ragguagliata in mq
Appartamento	52,58	1,00	52,58
Balcone	1,92	0,30	0,58
Terrazzo	25,00	0,30	7,50
Terrazzo dopo i 25mq	8,26	0,10	0,83
Totale	87,76		61,48
Arrotondato a			61,50

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio per la sup. lorda (ovvero la somma della superficie residenziale e non residenziale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), si ottiene la superficie complessiva ragguagliata che ammonta a circa **61,50 mq** - che rappresentano la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

- A. i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
- B. i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;
- C. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia dell'Entrate (Osservatorio Immobiliare) (All. L2).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata e arrotondata, ovvero 61,50 mq.

Punto A - specifica dei dati acquisiti

Stima "analitica o per capitalizzazione dei redditi", effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell'allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

Valore di locazione min. €/mq 5,3 x mq 61,50 = 325,95 €/mese, equivalenti a 3.911,40 €/anno;

Valore di locazione max €/mq 7,9 x mq 61,50 = 485,85 €/mese, equivalenti a 5.830,20 €/anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 35% annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/anno 2.542,41;

max €/anno 3.789,63.

Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 4,0%; pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min € 63.560,25 e max € 94.740,75, corrispondenti a valori unitari di min. 1.033,50 €/mq e max 1.540,50 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 61,50.

Punto B - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min 1.000,00 €/mq a max 1.500,00 €/mq.

Punto C - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, riporta i seguenti valori unitari: min 800,00 €/mq e max 1.200,00 €/mq.

L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza, sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

Tabella 2 - Criteri di stima

FONTE	PREZZO €/MQ			PESO (Frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min. (a)	max (b)	media (c)		
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	1.033,50	1.540,50	1.287,00	0,80	1.029,60
AGENZIE IMMOBILIARI	1.000,00	1.500,00	1.250,00	0,90	1.125,00
OSSERVATORIO IMMOBILIARE	800,00	1.200,00	1.000,00	0,85	850,00
TOTALE					3.004,60
Prezzo medio ponderato = e / 3 = € 3.004,60 / 3					1.001,53
					1.000,00

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno calibrare il valore medio di mercato individuato del bene immobile.

Pertanto, per la calibrazione del valore medio attestato su 1.000,00 euro/mq, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito, in funzione di:

- caratteristiche estrinseche: la localizzazione, la posizione, l'ambiente, l'esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, ecc.;
- caratteristiche intrinseche: la tipologia edilizia, la tecnologia costruttiva, la destinazione d'uso, l'età e lo stato di conservazione, ecc..

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi, hanno indirizzato lo scrivente verso l'attribuzione di un coefficiente pari a 0,99 per le caratteristiche estrinseche e di un coefficiente pari 0,93 per le caratteristiche intrinseche, ottenendo in definitiva:

Valore unitario di mercato = $1.065,00 \times 0,99 \times 0,93 = \text{€}/\text{mq}$ 920,70 arrotondato a **900,00 €/mq**.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nella seguente tabella:

Tabella 3 - Stima dell'immobile

APPARTAMENTO Fg. 45 P.III 216	VALORE €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE PARZIALE
SUB 24	900,00	61,50 mq	55.350,00 Euro

La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno apportare al valore del bene stimato, un deprezzamento pari alle spese necessarie per gli interventi edilizi da effettuare e per i necessari adempimenti tecnico-amministrativi

$55.350,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = \text{€ } 50.350,00$

ottenendo così, in cifra tonda, il valore dell'unità immobiliare: **€ 50.000,00** (euro Cinquantamila/00).

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE:

Il valore locativo è stato ricavato attraverso una metodologia estimativa (metodo sintetico comparativo) che meglio si presta per il caso in esame; lo stesso si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione Min 5,30- Max 7,90 (€/mq x mese) (All. L);
- Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 4,80 - Max 7,00 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limite riportati nell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento. In considerazioni dei dati su riportati, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'Agenzia delle Entrate è di 6,60 (€/mq x mese) e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di 5,90 (€/mq x mese), è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di 6,25 (€/mq x mese). In definitiva il canone mensile più probabile, quale prodotto della superficie commerciale (mq 61,50) per il canone mensile unitario di riferimento (€/mq x mese 6,25), è di Euro 384,38

ottenendo così, in cifra tonda, il valore locativo dell'unità immobiliare: **€/mensili 380,00** corrispondenti a **€ 4.560,00 €/annui** (Euro Quattromilacinquecentosessanta/00).

IX) Non essendovi comproprietari non eseguiti, non risulta necessario ipotizzare un progetto di divisibilità.

La sottoscritta C.T.U., tanto doveva riferire per l'espletamento dell'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Siracusa, 08/07/2025

Il CTU

Azzolini Maria



(seguono allegati con distinta).

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- All. A - Decreto di nomina;
- All. B - Certificato notarile ventennale;
- All. C - Verbale di sopralluogo;
- All. D1 - Planimetria immobile Lotto I;
- All. D2 - Planimetria immobile Lotto II;
- All. D3 - Planimetria immobile Lotto III;
- All. D4 - Planimetria immobile Lotto IV;
- All. D5 - Planimetria immobile Lotto V;
- All. E1 - Visura catastale storica, relativa al Lotto I;
- All. E2 - Visura catastale storica, relativa al Lotto II;
- All. E3 - Visura catastale storica, relativa al Lotto III;
- All. E4 - Visura catastale storica, relativa al Lotto IV;
- All. E5 - Visura catastale storica, relativa al Lotto V;
- All. F1 - Planimetria catastale, relativa al Lotto I;
- All. F2 - Planimetria catastale, relativa al Lotto II;
- All. F3 - Planimetria catastale, relativa al Lotto III;
- All. F4 - Planimetria catastale, relativa al Lotto IV;
- All. F5 - Planimetria catastale, relativa al Lotto V;
- All. G1 - Atto di Compravendita;
- All. G2 - Atto di Compravendita;
- All. H - Progetto Approvato;
- All. I - Abitabilità;
- All. L1 - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Negozi;
- All. L2 - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Appartamento;
- All. M1 - Elaborato Fotografico Lotto I;
- All. M2 - Elaborato Fotografico Lotto II;
- All. M3 - Elaborato Fotografico Lotto III;
- All. M4 - Elaborato Fotografico Lotto IV;
- All. M5 - Elaborato Fotografico Lotto V;
- All. N1 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto IV;
- All. N2 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto V;
- All. O1 - Contratto di Locazione Lotto IV.
- All. O2 - Contratto di Locazione Lotto V.