

Tribunale:**Civile di Siracusa****Sezione:****Esecuzioni immobiliari****Registro Gen. Esec. Imm.:****78/2024****Giudice relatore:****Dott.ssa Cultrera Concita****Esecuzione promossa da:****BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.****Contro:****||||||||||||||||||||****Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO****Data: 02/05/2025**

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1 Quesiti 3.I - 3.II - 3.III	pag. 5
<i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali 3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... 3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	
2.2 Quesiti 4.I - 4.II	pag. 5
<i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, 4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	
2.3 Quesito 4.III	pag. 8
<i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	
2.4 Quesiti 4.IV - 4.V	pag. 8
<i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ... 4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	
2.5 Quesiti 4.VI - 4.VII	pag. 9
<i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ... 4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	
2.6 Quesito 4.VIII	pag. 11
<i>4.VIII 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</i>	
2.7 Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI	pag. 11
<i>4.IX valutazione dei beni ... 4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ... 4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	
3. CONCLUSIONI	pag. 17

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore emesso il 25.02.2025 e Giuramento del 27.02.2025, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a //.., iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° //, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla **"Procedura Esecutiva Immobiliare n° 78/2024 R. G. Es. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, con sede a Siena – C. F.: 00884060526, **contro** //.., nato il //.., per la piena proprietà di:

IMMOBILE 1: Abitazione (A/2) sita a Belvedere - Siracusa in Via Felice n° 3, Piano 1
Censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al **foglio 22, p.lla 339, sub 2**, 3 vani

IMMOBILE 2: Garage (C/6) sito a Belvedere - Siracusa in Via Felice n° 3, Piano T
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al **foglio 22, p.lla 339, sub 1**, 26 mq

*3.I provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
3.II provveda 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;*

3.III provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

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

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro //

4.I l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

4.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:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

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 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);

4.III l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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;

4.IV l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i 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);

4.V 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) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) 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 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;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI 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;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza 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 obblazioni 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;

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

4.IX la valutazione dei beni, indicando distintamente:

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro ///////////////////////////////

- 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 correzione 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

4.XI 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.

Le operazioni di consulenza, fissate per giovedì 27 marzo 2025 alle ore 16:00, sono state rinviate e hanno avuto inizio martedì 1° aprile 2025 alle ore 17:30 presso gli immobili oggetto di pignoramento siti a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3.

Nel corso dei sopralluoghi è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti e ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate;

- ha contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa per l'effettuazione di ricerche;

- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto di Compravendita.

Operate tutte le indagini ritenute utili e necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di poter esporre quanto appresso.

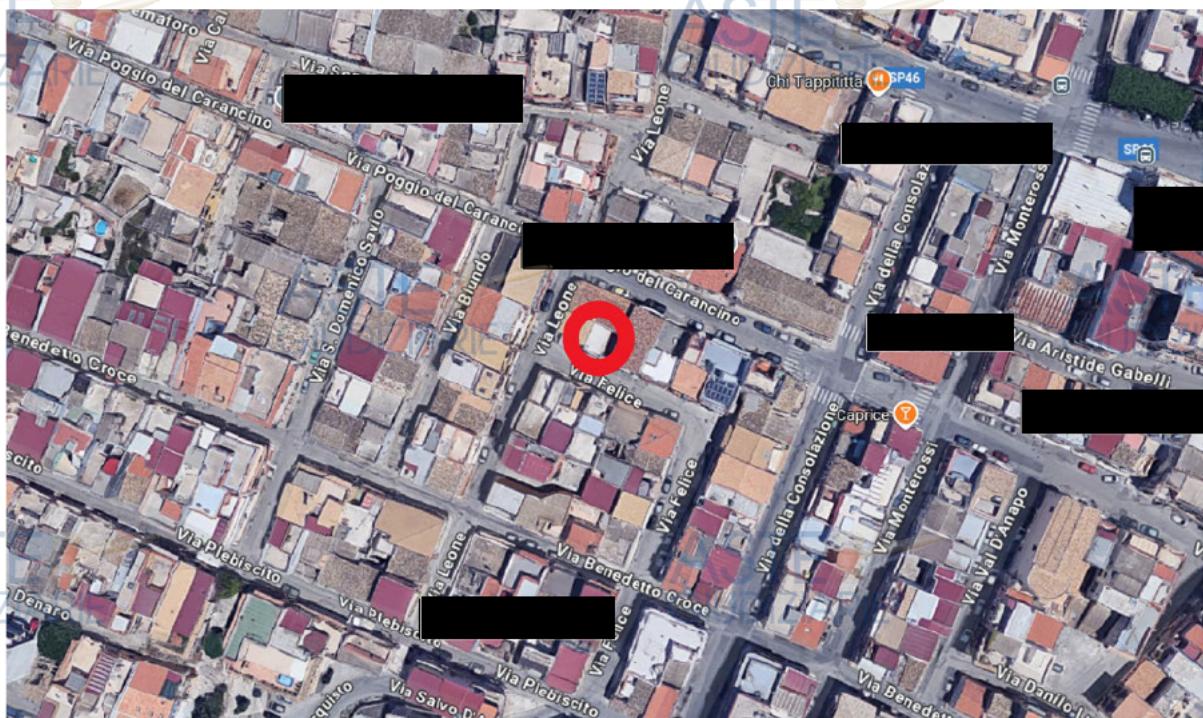


Immagine 1. Google Earth: Belvedere - frazione di Siracusa - Via Felice n° 3

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro ///////////////

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

2.1 Quesiti

- 3.I identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
- 3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
- 3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

Appartamento di tipo civile sito a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati di Siracusa al **foglio 22, particella 339, subalterno 2**, categoria A/2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 302,13, indirizzo Via Felice n° 3, piano 1, in ditta a ///////////////, nato il ///////////////, proprietà 1/1.

Confinante con Via Felice, con proprietà ///////////////, con proprietà /////////////// e con proprietà /////////////// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 18/06/2010 – Pratica n. SR0113711 in atti dal 18/06/2010 - Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 1530.1/2010);
- Variazione nel classamento del 18/06/2011 – Pratica n. SR0142468 in atti dal 18/06/2011 – Variazione di classamento (n. 16039.1/2011).

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

Garage (attualmente adibito ad abitazione) sito a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati di Siracusa al **foglio 22, particella 339, subalterno 1**, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie totale 36 mq, rendita catastale Euro 114,14, indirizzo Via Felice n° 3, piano T, in ditta a ///////////////, proprietà 1/1.

Confinante con Via Felice, con proprietà ///////////////, con proprietà /////////////// e con proprietà /////////////// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Variazione modifica identificativo del 18/06/2010 - Pratica n. SR0113703 in atti dal 18/06/2010 - Variazione per modifica identificativo (n. 5566.1/2010).
- EX Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 22, particella 339, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita catastale Euro 114,14.

Dati derivanti da:

- Ristrutturazione del 19/01/2005 - Pratica n. SR0005017 in atti dal 19/01/2005 - Ristrutturazione (n. 364.1/2005);
- Variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;
- Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

2.2 Quesiti

- 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
- 4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" dell'ABI, individuando i "rapporti mercantili superficiari" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale del singolo immobile. Tenendo conto:

- delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (Norme per la determinazione della superficie catastale

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro ///////////////

delle unità immobiliari a destinazione ordinaria);

- della Norma UNI 10750/2005 che, anche se sostituita dalla Norma UNI 15733/2011, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,
sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dei fabbricati oggetto di perizia:
 - pertinenze esclusive di ornamento, quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
 - 0,30 fino a mq 25,00

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza degli immobili in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Descrizione analitica dei fabbricati

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

Appartamento “mono-stanza” sito a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 339, sub 2**, categoria A/2, consistenza 3 vani, confinante con Via Felice, con proprietà ///////////////, con proprietà /////////////// e con proprietà /////////////// o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.092329, longitudine 15.207087.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 25,40 mq ed una pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (veranda) pari a 8,70 mq per una superficie commerciale totale di 35,00 mq.

L'altezza netta interna è pari a 2,75 m nel vano adibito a soggiorno e di 2,60 m nel vano adibito a cucina che presenta una controsoffittatura in cartongesso.

L'immobile si compone di soggiorno (in progetto camera da letto) con scala a vista di 10,40 mq, cucina (in progetto soggiorno) di 10,60 mq e bagno di 4,40 mq (completo di lavabo, vaso, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità dell'azzurro con effetto mosaico, posto in opera fino ad un'altezza di circa 2,40 m).

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige.

L'infisso interno del bagno è in legno color noce scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio color oro e vetro (nella finestra del bagno è presente una tapparella in pvc).

Gli impianti sono sottotraccia e funzionanti. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari. È presente uno scaldacqua nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

L'unità immobiliare, tramite la scala a vista, è stato, abusivamente, unificato con l'unità immobiliare del piano terra dove è stata ricavata la zona notte.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Soggiorno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,15 x m 4,30</i>	<i>mq 10,40</i>	<i>mq 12,80</i>
<i>Cucina</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,45 x m 4,30</i>	<i>mq 10,60</i>	<i>mq 13,30</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,15 x m 1,40</i>	<i>mq 4,40</i>	<i>mq 6,40</i>
		<i>Totale</i>	<i>mq 25,40</i>	<i>mq 32,50</i>

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro ////////////////

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE: VERANDA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Veranda	Primo	m 5,15 x m 1,35	mq 8,70	mq 9,40
		Totale	mq 8,70	mq 9,40

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 32,50	mq 32,50
SUP. ESCL. DI ORNAMENTO COM.: VERANDA - rapp. mercantile: 0,30	mq 9,40	mq 2,82
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 35,32
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA arrotondata		mq 35,00

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P.T.C.F. fg 22, p.la 339, sub 1

Garage (adibito ad abitazione) sito a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.la 339, sub 1**, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, confinante con Via Felice, con proprietà //////////////, con proprietà /////////////////// e con proprietà /////////////////// o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.092329, longitudine 15.207087.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 30,60 mq ed una superficie commerciale di 40,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 2,80 m.

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non autorizzati (presumibilmente dopo l'acquisto da parte degli attuali proprietari) che ne hanno modificato la destinazione (da garage ad abitazione) e la distribuzione interna, unificandolo con l'unità immobiliare del piano primo; inoltre nell'infisso carrabile in lamiera prospiciente Via Felice è stata ricavata una piccola finestra con infisso in alluminio anodizzato color bianco e vetro.

L'immobile, si compone di una camera di 15,10 mq, ripostiglio di 7,10 mq, bagno cieco ma dotato di sistema di aereazione forzata di 3,60 mq (completo di mobile-lavabo, vaso e doccia, rivestimento in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 25 x 30 cm, nella tonalità del bianco con effetto mosaico, posto in opera fino ad un'altezza di 1,50 m) oltre al disimpegno di 4,80 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige. Per quanto riguarda gli infissi interni, è presente solo la porta a soffietto in pvc nel bagno.

Gli impianti sono sottottraccia e funzionanti. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari e faretti (nel bagno). È presente uno scaldacqua nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

NOTA: *Ai fini della stima dell'unità immobiliare, essendo le modifiche interne apportate in mancanza di Concessione Edilizia e non essendo possibile regolarizzare l'immobile (dovrà essere ripristinato lo stato di progetto con la demolizione delle tramezzature e la sostituzione dell'infisso carrabile) la superficie commerciale è stata computata e stimata come garage.*

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Disimpegno	Terra	m 1,90 x m 2,30	mq 4,80	mq 8,10

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro //////////////////////////////

<i>Camera</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,90 x m 4,10</i>	<i>mq 15,10</i>	<i>mq 18,00</i>
<i>Bagno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,65 x m 1,75</i>	<i>mq 3,60</i>	<i>mq 5,10</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,15 x m 1,75</i>	<i>mq 7,10</i>	<i>mq 9,10</i>
		<i>Totale</i>	<i>mq 30,60</i>	<i>mq 40,30</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie esterna lorda (SEL)</i>	<i>Superficie commerciale</i>
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 40,30</i>	<i>mq 40,30</i>
<i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>		<i>mq 40,30</i>
<i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA arrotondata</i>		<i>mq 40,00</i>

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2
L'abitazione sita a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3, piano primo, censita nel Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.la 339, sub 2**, alla data del sopralluogo, risultava essere abitata da // (compagna dell'esecutato) e dalla propria figlia.

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1
Il Garage (trasformato in abitazione) sito a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.la 339, sub 1**, alla data del sopralluogo, risultava essere abitata da // (compagna dell'esecutato) e dalla propria figlia.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 17621/2991 del 14 novembre 2018**, Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 12 novembre 2018, rep. n° 18980/14959, a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede a Siena - C. F.: 00884060526 e contro //, nato il //, capitale € 50.000,00, ipoteca totale € 100.000,00, durata 25 anni, gravante su unità immobiliari siti a Siracusa, censiti al foglio 22, particella 339, sub 1 e sub 2;

- **Trascrizione nn. 9623/7619 del 22 maggio 2024** nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 22 gennaio 2024, rep. n° 311, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede a Siena - C. F.: 00834060526 e contro //, nato il //, gravante su unità immobiliari siti a Siracusa, censiti al foglio 22, particella 339, sub 1 e sub 2;

- **Trascrizione nn. 22205/17367 del 15 novembre 2024** nascente da Verbale di pignoramento immobili del 22 ottobre 2024, rep. n° 5026, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede a Siena - C. F.: 00834060526 e contro //, nato il //, gravante su unità immobiliari siti a Siracusa, censiti al foglio 22, particella 339, sub 1 e sub 2.

NOTA. Si rileva che nelle due suddette Trascrizioni di Pignoramento viene riportato un indirizzo errato degli immobili pignorati (Via Grotta Santa n° 144 – Siracusa).

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro //

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

- All'esecutato /////////// la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3, censiti al foglio 22, particella 339, sub 1 e sub 2, è pervenuta per **Atto di Compravendita del 12 novembre 2018**, rep. n° 18979/14958, rogato dal dott. Guarino Nicola, notaio in Siracusa, trascritto il 14 novembre 2018 ai nn. 17620/12598, da potere di //////////, nato il /////////// e //////////, nata il ///////////;

- A ////////// e //////////, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per **Atto di Compravendita del 25 giugno 1980**, rogato dal dott. Di Trapani Saro, notaio in Siracusa, trascritto il 3 luglio 1980 ai nn. 10226/8901, da potere di //////////, nato a ///////////.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...

4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono stati eseguiti:

- in parte in virtù del *Progetto di ristrutturazione del piano terra esistente dell'immobile sito a Belvedere in Via Felice n° 3*, approvato il **18 maggio 1981 con verbale n° 2619/10**, presentato dalla ditta //////////, nato a /////////// e //////////, nata a ///////////;

- ed in parte, *piano primo*, in assenza di Concessione Edilizia per il cui abuso è stata rilasciata la **Concessione in Sanatoria n° 68/16 del 7 aprile 2016**, Pratica Edilizia n° 2318/B - Istanza del 30 maggio 2013, avente per oggetto *"Progetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento in sopraelevazione per la realizzazione di un alloggio mono-stanza, oltre al mantenimento, ai sensi dell'art. 13 L 47/85, per le modifiche apportate al prospetto, previa messa in ripristino del fabbricato a primo piano, in difformità al progetto approvato. Immobile sito in Belvedere, Via Felice n° 3"* presentato dalla ditta //////////, nato a /////////// e //////////, nata ///////////.

- Si segnala che per l'immobile in oggetto sito a Belvedere in Via Felice n° 3 è stata rilasciata l'**Autorizzazione Paesaggistica** dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali del 28 ottobre 2015, protocollo n° 15294, per il *"mantenimento della modifica del prospetto con demolizione di porzione del fabbricato (copertura vano scala), abusivamente realizzato, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, la costruzione a piano primo di un alloggio composto da soggiorno-cucina, n. 1 letto e n. 1 bagno, oltre un balcone"*.

Vincolo paesaggistico esistente: *Mura Dionigiane* – 28/04/1999.

- Lo stato di fatto dell'IMM 1 non rispecchia il progetto per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 68/16 del 7 aprile 2016 presentato al Comune di Siracusa per il prolungamento della copertura a tetto sul balcone.

- Lo stato di fatto dell'IMM 1 non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la mancanza del vano ingresso presente nella planimetria.

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro ///////////

- Lo stato di fatto dell'IMM 2 non rispecchia il progetto per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 68/16 del 7 aprile 2016 presentato al Comune di Siracusa per la destinazione d'uso ad abitazione, la suddivisione del vano (destinato in progetto a garage) in camera, bagno, ripostiglio e disimpegno, oltre al diverso disegno della scala.

- Lo stato di fatto dell'IMM 2 non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la destinazione d'uso ad abitazione, la suddivisione del vano garage in camera, bagno, ripostiglio e disimpegno, oltre al diverso disegno della scala.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Siracusa**, approvato con D. Dir. A.R.T.A. n° 669 del 3.08.2007, gli immobili in oggetto siti a Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n° 3 ricadono nella sottozona omogenea "**B4a**" - **Tessuto edificato a media densità di tipo a**, normata dall'art. 22 delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

articolo 22 Tessuto edificato a media densità di tipo a - Zona B4a

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare.

2. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia diretta.

La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. Categorie d'intervento

Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq

Altezza minima (H min): 6,70 m

Altezza massima (H max): 10,60 m

Per i lotti di terreno ricadenti nelle zone B ed inferiori ai 200 mq, sono ammesse le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 26/5/1973 n. 21, e specificamente:

— per i lotti di superficie non superiore a 120 mq l'utilizzazione fondiaria massima è di 2,50 mq/mq e l'altezza massima di 10,60 m;

— per i lotti di superficie superiore a 120 mq e non superiore a 200 mq, la superficie massima complessiva ammissibile SLA è di 300 mq, distribuita sui diversi piani, e l'altezza massima è di 10,60 m.

6. Disposizioni particolari

6.1 L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie linda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie linda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2 Gli interventi di cui al secondo comma del punto 2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3 Gli interventi di Nuova costruzione, di Demolizione con ricostruzione e di Ristrutturazione edilizia devono rispettare le regole del tessuto preesistente quali:

l'allineamento del fronte su strada, l'edificazione in aderenza su lotti limitrofi, la presenza dei giardini e delle corti sul retro del lotto. E' vietato l'impiego di tipologie edilizie isolate su lotto.

6.4. I prospetti su strada caratterizzati dalla presenza di cornici lapidee devono essere mantenuti integri nel loro apparato compositivo e decorativo.

2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, p.la 339, sub 2

Dall'A.P.E. allegato all'*Atto di Compravendita del 12 novembre 2018* rogato dal dottor Guarino Nicola, notaio in Siracusa, rep. n. 18979/18958, trascritto il 14 novembre 2018 ai nn. 17620/12598, si desume che per l'immobile in oggetto sito a Belvedere, frazione di Siracusa in Via Felice n° 3, censito in Catasto Fabbricati al foglio 22, p.la 339, sub 2, la Classe energetica globale dell'edificio è "G" e la Prestazione energetica Globale è pari a **185,2260 kWh/mq anno**.

Si allega (All. 7) copia dell'A.P.E. redatto in data 12/11/2018 dall'arch. Sessa Lorenzo (allegato "C" al summenzionato Atto di Compravendita del 12/11/2018).

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, p.la 339, sub 1

A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...
4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla

microarea in cui ricadono gli immobili ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, per riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui si vengono a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "medio", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona degli immobili oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano gli immobili e comparazione degli immobili da stimare con quello di riferimento "medio";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore degli immobili oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima - FABBRICATI

Per la determinazione del valore "medio" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2024 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili di tipo civile nella zona suburbana di Belvedere - Siracusa in esame è di circa **€/mq 1.000,00**;

- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazioni civili siti nella zona suburbana di Belvedere - Siracusa in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 930,00 ad un massimo di € 1.050,00 di superficie linda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 990,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2025, per la zona suburbana di Belvedere - Siracusa in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media, varia per la vendita da un minimo di €/mq 629,00 ad un massimo di €/mq 935,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 782,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq (1.000,00 + 990,00 + 782,00)/3 = **€/mq 924,00**

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di garage siti nella zona suburbana di Belvedere - Siracusa in esame è di circa **€/mq 500,00**;

- I valori OMI riportati per box siti nella zona suburbana di Belvedere - Siracusa in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 375,00 ad un massimo di € 550,00 di superficie linda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 463,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2025, per la zona in esame, per box auto ed autorimesse, varia per la vendita da un minimo di €/mq 341,00 ad un massimo di €/mq 465,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 403,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (500,00 + 463,00 + 403,00)/3 = \text{€/mq } 455,00$

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'immobile è situato nella zona suburbana di Belvedere, frazione di Siracusa, dotata di servizi e parcheggi ($Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);

- l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; non vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($Ku = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);

- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ($Kc = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,90$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale (Kt)* pari a: $Kt = 0,95 \times 0,90 \times 0,90 = 0,77$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale Kt ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 924,00 si ottiene: $\text{Euro/mq } 924,00 \times 0,77 = \text{€/mq } 712,00$

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'immobile è situato nella zona suburbana di Belvedere, frazione di Siracusa, dotata di servizi e parcheggi ($Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);

- l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; non vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($Ku = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);

- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ($Kc = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,90$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale (Kt)* pari a: $Kt = 0,95 \times 0,90 \times 0,90 = 0,77$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale Kt ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 455,00 si ottiene: $\text{Euro/mq } 455,00 \times 0,77 = \text{€/mq } 350,00$

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 35,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 712,00

Valore Totale = Euro 24.920,00

Stima valore dell'immobile = Euro 24.920,00 (Euro ventiquattromilanovecentoventi/00)

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

Destinazione d'uso = garage

Superficie commerciale immobile = mq 40,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 350,00

Valore Totale = Euro 14.000,00

Stima valore dell'immobile = Euro 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfitti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2024, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di abitazione di tipo civile siti nella zona suburbana di Belvedere - Siracusa in oggetto è di circa €/mq x mese **5,00**;

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 78/24: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro ///////////////////////////////

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni civili siti nella zona suburbana di Belvedere - Siracusa in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,60 ad un massimo di €/mq x mese 5,30 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **4,45**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2025, per la zona suburbana di Belvedere - Siracusa in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media, variano da un minimo di €/mq x mese 2,98 ad un massimo di €/mq x mese 4,51 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,74**,

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(5,00 + 4,45 + 3,74)/3 = €/mq x mese 4,40$

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di garage siti nella zona suburbana di Belvedere - Siracusa in oggetto è di circa €/mq x mese **2,20**;

- I valori di locazione OMI riportati per box siti nella zona suburbana di Belvedere - Siracusa in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,60 ad un massimo di €/mq x mese 2,30 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,95**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2025, per la zona in esame, per la tipologia di box auto ed autorimesse, varia da un minimo di €/mq x mese 1,41 ad un massimo di €/mq x mese 2,00 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,71**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,20 + 1,95 + 1,71)/3 = €/mq x mese 1,95$

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,95 \times 0,90 \times 0,90 = 0,77$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 4,40 si ottiene: €/mq x mese $4,40 \times 0,77 = €/mq 3,39$

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,95 \times 0,90 \times 0,90 = 0,77$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 1,95 si ottiene: €/mq x mese $1,95 \times 0,77 = €/mq 1,50$

Si procede, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 35,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,39

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.424,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 427,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 997,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 997,00 / 0,035 = Euro 28.486,00 (Euro ventottomilaquattrocentottantasei/00)

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

Destinazione d'uso = garage

Superficie commerciale immobile = mq 40,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,50

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 720,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 216,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 504,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 504,00 / 0,035 = Euro 14.400,00 (Euro quattordicimilaquattrocento/00)

Media dei valori

Il valore di stima delle unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

Euro (24.920,00 + 28.486,00) / 2 = Euro 26.703,00, arrotondato = Euro 26.700,00

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

Euro (14.000,00 + 14.400,00) / 2 = Euro 14.200,00, arrotondato = Euro 14.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/2) a Siracusa, Via Grotta Santa 144. P 1. C. F. fg 22, plla 339, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/2) a Belvedere-Siracusa, Via Felice 3. P T. C. F. fg 22, plla 339, sub 1

Al valore di mercato del **LOTTO 1** ottenuto mediando e sommando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- demolizione pareti IMM 2 e ripristino stato dei luoghi a garage con relativa pratica Edilizia da presentare al Comune di Siracusa, stimati in Euro 4.900,00;
- regolarizzazione catastale IMM 1 e IMM 2, stimati in Euro 1.000,00;
- messa in opera/adeguamento infisso carrabile IMM 2, stimati in Euro 2.000,00;
- adeguamento copertura veranda IMM 1, stimati in Euro 1.000,00;

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro (26.700,00 + 14.200,00) – 4.900,00 – 1.000,00 – 2.000,00 – 1.000,00 =

Euro 32.000,00 (Euro trentaduemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare i valori già stimati pari a 3,39 e 1,50 €/mq per mese, ovvero di 175,00 Euro mensili, pertanto:
il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 175,00 Euro mensili, ovvero 2.100,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 17 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 – Concessioni Edilizie;
- All. 7 – Copia A.P.E.;
- All. 8 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti.

Canicattini Bagni, 2 maggio 2025

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro