

**TRIBUNALE di SIRACUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.58/2020 R.G.

**CREDITORE PROCEDENTE:** ITALFONDIARIO S.p.A. n.q. di procuratrice di CASTELLO  
FINANCE S.r.l.  
con l'avv. Sebastiano Di Luciano

**CREDITORE INTERVENUTO:** IBLA S.r.l.  
con l'avv. Angelo Azzaro

**DEBITORI:** [REDACTED], con l'avv. Elena Finocchiaro  
[REDACTED] con l'avv. Marco Spadaro

**GIUDICE:** dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per

**STIMA IMMOBILIARE**

STUDIO TECNICO  
**ARCH. MARCO MALLIA**  
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA  
CELL.: 3271686107  
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPCSR.IT  
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEG.IT

L'Esperto  
arch. Marco Mallia  
(firmato digitalmente)



1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	4
<u>LOTTO DI VENDITA N.1</u>	
2.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	7
2.1.2. Stato di proprietà e possesso.....	9
2.1.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	10
2.1.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	11
2.1.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	18
2.1.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)...	18
2.1.7. Situazione condominiale degli immobili.....	19
2.1.8. Valutazione degli immobili.....	19
2.1.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	20
2.1.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	21
2.1.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	22
2.1.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.....	22
2.1.10. Stima del valore locativo degli immobili.....	23
2.1.11. Conclusioni.....	24
<u>LOTTO DI VENDITA N.2</u>	
2.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	27
2.2.2. Stato di proprietà e possesso.....	28
2.2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	29
2.2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	30
2.2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	32
2.2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)...	33
2.2.7. Situazione condominiale dell'immobile.....	33
2.2.8. Valutazione dell'immobile.....	33
2.2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	34





2.2.8.2. Acquisizione dei dati dell' Agenzia delle Entrate.....	34
2.2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	35
2.2.9. Stima del valore locativo dell'immobile.....	35
2.2.10. Conclusioni.....	36
<u>LOTTO DI VENDITA N.3</u>	
2.3.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	38
2.3.2. Stato di proprietà e possesso.....	40
2.3.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	40
2.3.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	41
2.3.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	43
2.3.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)...	44
2.3.7. Situazione condominiale dell'immobile.....	44
2.3.8. Valutazione del bene.....	45
2.3.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	45
2.3.8.2. Acquisizione dei dati dell' Agenzia delle Entrate.....	46
2.3.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	46
2.3.9. Influenza delle spese condominiali sul valore dell'immobile...	46
2.3.10. Stima del valore locativo dell'immobile.....	47
2.3.11. Conclusioni.....	47
3. TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI.....	48
4. NOTA DI CHIUSURA.....	49
5. ELENCO ALLEGATI.....	49



**RELAZIONE DI STIMA**

**OGGETTO:** procedimento n.58/2020 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da ITALFONDIARIO S.p.A. n.q. di procuratrice di CASTELLO FINANCE S.r.l. e da IBLA S.r.l. nei confronti dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

**1. PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 06.06.2020 relativo al procedimento in oggetto, ha nominato Esperto stimatore il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore dei seguenti beni (così come riportato nel "Verbale di pignoramento immobiliare" del 16.01.2020):

"A) Di proprietà di [REDACTED]: A.1) Appartamento sito in Siracusa, Via S. Sebastiano n. 26, ubicato al terzo piano (quarto fuori terra), Scala C, nel N.C.E.U. al foglio 45 p.lla 1213, sub. 27 e 28 graff., cat. A/2 (già den. 3594 anno 1982); A.2) Box autorimessa sito in Siracusa, Via S. Sebastiano n. 28, piano interrato, distinto con il n. 46 di mq. 15, nel N.C.E.U. al foglio 45 p.lla 1213, sub. 97, cat. C/6 (già den. 3554 anno 1982); A.3) Box autorimessa sito in Siracusa, Via S. Sebastiano n. 28, piano interrato, distinto con il n. 53 di mq. 19, nel N.C.E.U. al foglio 45 p.lla 1213 sub. 104, cat. C/6 (già den. 3561 anno 1982);

B) Di proprietà di [REDACTED]: Appartamento sito in Siracusa, Viale S. Panagia n. 7 (oggi Via Malfitano), posto all'ottavo piano (attico), scala A, interno 23, composto di tre vani ed accessori e terrazzo a livello, nel N.C.E.U. al foglio 34, p.lla 675, sub. 56, cat. A/3 (già p.lla 920, sub. 56).

Tutti i superiori immobili, con ogni accessione, pertinenza e servitù".

Il sottoscritto, in data 09.06.2020 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sui luoghi, preannunciate alle parti tramite



opportune comunicazioni inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R, sono iniziate il 21.07.2020, con la partecipazione del custode del compendio pignorato avv. Sabrina Giuliano. In tale occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici solamente dell'attico sito in Via Giovanni Malfitano n.7, mentre per gli immobili ubicati in Via S. Sebastiano il sopralluogo è stato differito al 19.11.2021 ai sensi dell'art.54 ter del D.L. 18/2020 convertito dalla L.27/2020 e del successivo D.L. 183/2020 (si veda l'allegato n.1).

Il sottoscritto, sia preliminarmente che successivamente ai predetti sopralluoghi, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali.

Dall'analisi della documentazione acquisita, per quanto attiene l'appartamento individuato nel verbale di pignoramento alla lettera "A.1", è emerso che:

- l'immobile (categoria catastale A/2), identificato catastalmente al foglio 45 p.IIa 1213 sub 27 e 28 graffati, si è originato dalla fusione di due unità immobiliari;
- la fusione catastale, effettuata tramite una vecchia procedura oggi non più valida (giacché si tratta di unire unità immobiliari intestate a soggetti differenti), ha interessato il sub 38 (denunciato con prot. n.3594 del 11.12.1982, poi convertito in sub 27 per bonifica identificativi e allineamento mappe) e il sub 39 (denunciato con prot. n.3595 del 11.12.1982, poi convertito in sub 28 per bonifica identificativi e allineamento mappe);
- che l'immobile distinto (prima della fusione) al foglio 45 p.IIa 1213 sub 27 è pervenuto al sig. [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Grasso il 15.02.1983 (trascritto il 22.02.1983 ai nn.2973/2530), unitamente ai box auto denunciati l'11.12.1982 con protocolli nn.3594 e 3561 (si veda l'allegato n.22), anch'essi oggetto di pignoramento;
- che l'immobile distinto (prima della fusione) al foglio 45 p.IIa 1213 sub 28 è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Grasso il

29.05.1984 (trascritto il 07.06.1984 ai nn.8970/7383), unitamente ad altri beni non oggetto di pignoramento (si veda l'allegato n.23);

- che all'epoca della stipula dei predetti atti di compravendita i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] erano coniugati in regime di separazione dei beni, così, nonostante la citata fusione catastale avvenuta l'08.05.1986 (anche detta "fusione virtuale", poiché permetteva di unificare entità catastali intestate a soggetti differenti mantenendo gli stessi identificativi, graffandoli), ognuno ha conservato la titolarità del proprio immobile (si veda l'allegato n.2, visura storica nella quale, a pagina 2, si evince la situazione degli intestati dall'08.05.1986 al 03.06.2000) fino al 05.06.2000, quando con il verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni (repertorio n.1142/2000, trascritto il 22.06.2000 ai nn.9382/7181) il sig. [REDACTED] ha ceduto alla ex moglie [REDACTED] la proprietà dell'immobile denunciato con prot. n.3594 dell'11.12.1982 (poi convertito in sub 27);
- che dal 05.06.2000 la sig.ra [REDACTED] è dunque titolare di entrambe le unità immobiliari che costituiscono l'appartamento nell'attuale stato di fatto e ciò nonostante il predetto atto di trasferimento sia stato dichiarato inefficace ai sensi dell'art.2901 c.c. (con sentenza n.998/2013 del Tribunale di Siracusa, depositata l'01.07.2013);
- che la situazione descritta risulta correttamente tracciata in atti, tant'è che nell'atto di pignoramento, con riferimento agli immobili siti in Via San Sebastiano e pur citando gli identificativi attuali virtualmente accorpati (graffati catastalmente), si fa riferimento alla sola unità immobiliare che fino al 03.06.2000 risultava intestata a [REDACTED], ovvero: "A) Di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]: A1) Appartamento sito in Siracusa, Via S. Sebastiano n.26, ubicato al terzo piano (quarto fuori terra), Scala C, nel N.C.E.U. al foglio 45 p.lla 1213, sub 27 e 28 graff.,cat. A/2 (già den. 3594 anno 1982)".

Alla luce di quanto esposto le operazioni di stima hanno riguardato solo la porzione di appartamento originariamente identificata con il sub 38 (poi

sub 27) e ciò nonostante non esista più alcun confine fisico a separare le unità immobiliari oggetto di fusione. A tal proposito è stato eseguito il rilievo dell'immobile pignorato fino al confine identificato sulla base delle planimetrie originali provvedendo poi, nel presente elaborato e al fine di agevolare la vendita, ad elencare le lavorazioni edili e le procedure urbanistiche e catastali necessarie a conseguire la divisione dell'appartamento, quantificandone anche i relativi costi.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Gli immobili oggetto di pignoramento, consistenti in due appartamenti e due garage ubicati nel centro urbano del Comune di Siracusa, costituiranno tre lotti di vendita, ovvero:

1. **“Appartamento sito a Siracusa in Via San Sebastiano n.26, piano terzo, scala “C”, int.7, attualmente censito presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.IIa 1213, sub 27 e 28 graffati, denunciato in catasto l’11.12.1982 con protocollo n.3594, categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 315m<sup>2</sup>, rendita 1.872,16€ (l’identificativo catastale, la categoria, la classe, la consistenza e la rendita saranno modificati a seguito della procedura catastale di divisione) e garage sito a Siracusa in Via San Sebastiano n.28, piano interrato, int.46, censito presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.IIa 1213 sub 97, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 13,00m<sup>2</sup>, rendita 78,55€;**
2. **Garage sito a Siracusa in Via San Sebastiano n.28, piano interrato, int.53, censito presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.IIa 1213 sub 104, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 18,00m<sup>2</sup>, rendita 108,77€”;**
3. **Appartamento sito a Siracusa in Via Giovanni Malfitano n.7 (ex Viale Santa Panagia n.7), piano ottavo (attico), scala “A”, int.23, censito in catasto al foglio 34 p.IIa 675 sub 56, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 5 vani, rendita 464,81€”.**

Per quanto attiene il lotto di vendita n.1, si fa presente che l'appartamento e il garage sono ubicati nel medesimo stabile



condominiale, seppur non comunicanti e dotati di accesso indipendente.

Il garage è raggiungibile sia tramite una rampa carrabile ubicata al civico n.28 di Via San Sebastiano, sia da tutti i vani scala condominiali, dal momento che è presente, nel piano seminterrato, un'unica corsia centrale che percorre l'intero stabile, ai cui lati sono ubicati i box.





---

## LOTTO DI VENDITA N.1:

**APPARTAMENTO IN SIRACUSA  
VIA SAN SEBASTIANO N.26, SCALA "C", INT.7**

**PIANO TERZO, oggi FOGLIO 45 P.LLA 1213 SUB 27 e 28**

**E GARAGE IN SIRACUSA**

**VIA SAN SEBASTIANO N.28, INT.46**

**PIANO INTERRATO, FOGLIO 45 P.LLA 12313 SUB 97**

---



### 2.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel territorio del Comune di Siracusa, in Via San Sebastiano nn.26-28 (si veda l'allegato n.3); consistono in un appartamento e un garage ubicati rispettivamente al piano terzo ed interrato di uno stabile condominiale denominato edificio "C", facente parte del complesso edilizio denominato "Parco Residenziale Torinesi"; risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.lla 1213 sub 27 e 28 graffati (appartamento) e sub 97 (garage), si veda l'allegato n.2; ricadono urbanisticamente nella zona "B3.1 – Tessuto edificato ad alta densità", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda l'allegato n.17).

Lo stabile condominiale, che comprende l'appartamento e il garage oggetto di stima, sorge nel centro urbano del Comune di Siracusa. Per raggiungerlo è sufficiente percorrere il Viale Teracati (nota arteria viaria cittadina) in direzione nord per poi svoltare a destra sulla Via Costanza Bruno. Raggiunta la prima rotatoria occorre poi svoltare nuovamente a destra in Via San Sebastiano, al cui civico n.26 si trovano i cancelli d'accesso all'area condominiale all'interno della quale sono ubicati i portoni d'ingresso delle varie scale (si veda l'allegato n.4).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 04' 40.3"N, Longitudine 15° 17' 07.4"E.

L'edificio condominiale denominato "C":

- consiste in un fabbricato assimilabile alla tipologia edilizia della casa in linea, composto da cinque scale;
- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale, uffici e bassi commerciali;
- insiste su un grande lotto di terreno delimitato su tre lati da pubbliche vie (la via Christiane Reimann a nord, la via San Sebastiano a ovest e la via Augusto Von Platen a est);
- è stato realizzato tra la metà degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, ergendosi in sei elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, con strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano e di



copertura in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;

- è dotato di ascensori (uno per scala);
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione est del terzo piano della scala "C" dell'edificio;
- a nord e a sud si affaccia, tramite balconi e pareti finestrate, sull'area condominiale; ad est confina con un appartamento della scala adiacente; ad ovest confina con il vano scala, con l'ascensore e con l'unità immobiliare originariamente identificata con il subalterno catastale 28 (ex sub 39), che, si ricorda, risulta attualmente unita in continuità all'appartamento in esame senza alcuna separazione fisica che funga da divisorio;
- è adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 134,80m<sup>2</sup> e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 118,60m<sup>2</sup>, articolandosi in soggiorno, cucina, sala da pranzo, studio, lavanderia, servizio igienico e ripostiglio (si veda l'allegato n.10), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

Soggiorno = 53,75m<sup>2</sup>

Cucina = 15,95m<sup>2</sup>

Sala da pranzo = 15,55m<sup>2</sup>

Studio = 14,75m<sup>2</sup>

Lavanderia = 8,10m<sup>2</sup>

Servizio igienico = 5,55m<sup>2</sup>

Ripostiglio = 4,00m<sup>2</sup>;

- è dotato di tre balconi, due sul prospetto sud e uno sul prospetto nord, la cui superficie totale è di 16,15m<sup>2</sup>;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di ottima scelta commerciale, ovvero: pavimentazione quasi interamente costituita da piastrelle in grès/ceramica (solo nello studio è stato posato in opera il parquet); tramezzi interni realizzati in parte in muratura di laterizi forati ed in parte con sistema a secco (lastre di



copertura in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;



Soggiorno = 53,75m<sup>2</sup>

Cucina = 15,95m<sup>2</sup>

Sala da pranzo = 15,55m<sup>2</sup>

Studio = 14,75m<sup>2</sup>

Lavanderia = 8,10m<sup>2</sup>

Servizio igienico = 5,55m<sup>2</sup>

Ripostiglio = 4,00m<sup>2</sup>;



copertura in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;





cartongesso fissate su telaio metallico), ciò al fine di concretizzare la curvatura di alcune pareti e un peculiare effetto stilistico-decorativo; controsoffitti in cartongesso a copertura del soggiorno, della sala da pranzo e dello studio; finiture murali costituite da intonaco civile in parte ordinariamente tinteggiato ed in parte rifinito con stucco colorato spatolato lucido ad "effetto calce antica"; pareti del servizio igienico interamente rivestite con piastrelle in ceramica; pareti della cucina e della lavanderia parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; infissi esterni in alluminio e vetrocamera dotati di serrande avvolgibili; infissi interni in legno tamburato, alcuni dei quali vetrati; portone d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.24);

- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali di zona costituiti da radiatori;
- al momento del sopralluogo è apparso in ottimo stato di conservazione generale e in gran parte rifinito con materiali e manufatti esteticamente ricercati.

Il garage oggetto di stima:

- è raggiungibile sia dall'interno, tramite il vano scala che conduce fino al piano seminterrato, sia dall'esterno, tramite rampa carrabile ubicata al civico n.28 di Via San Sebastiano;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 14,45m<sup>2</sup> e netta di 11,90m<sup>2</sup>;
- è dotato di saracinesca basculante, nonché di impianto elettrico (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.24);
- al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione generale.

### 2.1.2. Stato di proprietà e possesso.

Gli immobili pignorati risultano essere proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] (si veda l'allegato n.21). Infatti alla medesima gli immobili pervennero per la quota di 1/1 in data 05.06.2000, con verbale di



separazione consensuale del Tribunale di Siracusa (numero di repertorio 1142/2000, trascritto il 22.06.2000 ai nn.9382/7181) da potere del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED]. Alla nota di trascrizione del predetto verbale risulta collegata l'annotazione di sentenza di primo grado dichiarativa di inefficacia dell'01.07.2013 del Tribunale di Siracusa, trascritta il 21.02.2020 ai nn.2826/326, con la quale si dichiara inefficace nei confronti di [REDACTED] il trasferimento avente per oggetto l'appartamento sito a Siracusa in Via San Sebastiano n.26, scala "C", riportato nel NCEU al foglio 45 p.la 1213 sub 27 e i due garage siti nella stessa Via San Sebastiano al n.28, riportati nel NCEU al foglio 45 p.la 1213 sub 97 e 104.

Al sig. [REDACTED] gli immobili pervennero con atto di compravendita del 15.02.1983 del Notaio Francesco Grasso, trascritto il 22.02.1983 ai nn.2973/2530, da potere della società [REDACTED] con sede a Siracusa (C.F.: [REDACTED]).

### 2.1.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sugli immobili oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.21):

- Domanda giudiziale del 04.01.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 0/1, trascritta il 19.01.2001 ai nn.857/697 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED]; [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Siracusa il [REDACTED]; [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED];
- Domanda giudiziale del 12.02.2001 per revoca atti soggetti a trascrizione, numero di repertorio 22, trascritta il 06.03.2001 ai



nn.3620/2959 a favore di [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED], [REDACTED] e Paolo [REDACTED];

- Domanda giudiziale del 19.03.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 2125, trascritta il 27.06.2001 ai nn.10651/8576 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
- Domanda giudiziale del 30.01.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 814/2000, trascritta il 20.07.2001 ai nn.12032/9684 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];
- Pignoramento del 20.01.2020, numero di repertorio 246/2020, trascritto il 10.02.2020 ai nn.2115/1617 a favore di [REDACTED] e contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa.

#### 2.1.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea "B3.1 – Tessuto edificato ad alta densità", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda allegato n.17)

La zona "B3.1" raggruppa aree ad alta densità e completamente sature localizzate prevalentemente lungo Corso gelone e Viale Teracati.

Nella zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, tuttavia sono ammesse anche le seguenti:

- a. Turistica e ricettiva (alberghi, residence ed ostelli);
- b. Commerciale e direzionale (esercizi di vicinato, locali per il pubblico spettacolo, studi professionali ed uffici direzionali, pubblici esercizi quali bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni



varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero);

- c. Attività produttive di tipo "B", quali laboratori di ricerca, attività artigianali compatibili con la residenza (compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco) e terziario avanzato, che comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;

- d. Attrezzature Territoriali, anche private, per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo (FS1), costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole; attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera (FS2), comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, ambulatori e poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria;

- e. Attrezzature di interesse generale, anche private, quali sedi universitarie e istituti di ricerca, musei e attrezzature per l'assistenza sociale (residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali, campo nomadi).

Nella zona "B3.1" sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo "B" (interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche), la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione urbanistica (interventi finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata). In tutti i casi, oltre le disposizioni particolari dettagliatamente indicate nelle N.T.A., è necessario rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) =  $1,5\text{m}^2/\text{m}^2$  per le categorie d'intervento precedentemente elencate ossia manutenzione

ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo "B" (interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche), la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione;

- Altezza massima (Hmax) = 16,80m.

È doveroso precisare che l'area in cui sorge lo stabile condominiale di cui gli immobili pignorati fanno parte è tra quelle sottoposte alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92 compreso tra il bacino del fiume Anapo e il bacino del fiume San Leonardo.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e del garage oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, da cui è emerso che per gli immobili, facenti parte della scala "C" dell'edificio "C" del complesso residenziale, è stato approvato il progetto con Licenza Edilizia n.1843 in data 09.12.1972, modificato il 20.02.1974, il 16.06.1976, il 26.07.1976, il 25.06.1977, il 25.07.1978, il 19.10.1979, il 07.02.1981, il 15.04.1983 con Concessione Edilizia n.603 e l'01.07.1983 con Concessione Edilizia n.611. Inoltre, per l'intero stabile condominiale, è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6931/Ig del 18.11.1985 (si veda l'allegato n.14).

Per quanto riguarda l'appartamento, i predetti titoli edilizi risultano superati dal progetto del 05.05.1986 con il quale è stata approvata la fusione delle unità immobiliari individuate al foglio 45 p.lla 1213 sub 27 e 28. A seguito del progetto di fusione non risulta essere stato rilasciato o presentato alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28.10.2021 e con protocollo n.0114765, ha dunque presentato un'istanza di accesso agli atti amministrativi al fine di visionare, verificare ed estrarre copia della predetta documentazione. In esito all'istanza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa ha fornito documenti richiesti e l'analisi della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 19.11.2021 è pressoché conforme sia al progetto approvato il 05.05.1986 che alla

planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.7, 10 e 13). Le uniche difformità riscontrate riguardano:

- a. la mancanza del balcone sul prospetto nord e la differente morfologia di quello sul prospetto sud;
- b. l'apertura, nel vano adibito a ripostiglio, di una porta che mette in comunicazione l'appartamento oggetto di pignoramento con la proprietà attigua.

Per quanto attiene il punto "a" l'anomalia riscontrata consiste di fatto in un errore di rappresentazione, dal momento che i prospetti dell'edificio condominiale, che nel tempo non hanno subito alcuna modifica, risultano conformi agli elaborati grafici approvati fino al rilascio dell'originaria Autorizzazione di Abitabilità.

Per quanto attiene il punto "b" dovrà invece procedersi alla messa in pristino dello stato dei luoghi, provvedendo all'occlusione dell'apertura abusivamente realizzata.

Alla luce dei fatti esposti in premessa (capitolo 1, pagine 2-4) si dovrà inoltre provvedere alla divisione urbanistica e catastale, nonché fisica, dell'appartamento generato dalla fusione "virtuale" dei sub 27 e 28. Ciò per consentire la vendita dell'immobile effettivamente pignorato, ossia quello originariamente denunciato l'11.12.1982 con protocollo n.3594.

A tal proposito dovrà essere presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, ai sensi dell'art.6 c.2 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia), una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con allegati i necessari documenti ed elaborati progettuali. Con la stessa comunicazione potrà essere regolarizzata anche la difformità descritta alla lettera "b" del precedente elenco. La pratica comporterà il versamento di 96,00€ per diritti esame progetto e di segreteria.

Al fine di quantificare il costo delle opere edili da eseguirsi per conseguire la divisione fisica dell'attuale immobile, si è ritenuto congruo applicare nei calcoli i prezzi unitari riportati nel "Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici - Sicilia 2022" adottato con il Decreto Assessoriale n.49/Gab del

24.12.2021 ed aggiornato ai sensi del comma 2 dell'art. 26 del D.L. n.50 del 17.05.2022. Per voci d'opera non previste dal prezzario si è proceduto ad eseguire analisi al fine di determinare prezzi unitari coerenti con l'attuale mercato del lavoro edile. Si fa infine presente che all'importo finale dei lavori sarà applicato un coefficiente di maggiorazione di 1,50 per tenere conto dell'esecuzione delle opere all'interno di appartamenti abitati e la conseguente necessità di preparare e dismettere l'area di lavoro prevedendo:

- lo scarico dal mezzo di trasporto e la salita al terzo piano delle attrezzature e dei materiali da impiegare nei lavori;
- lo spostamento degli arredi;
- la collocazione di teli e protezioni varie, nastrature e ogni altra precauzione necessaria a preservare le superfici e gli oggetti prossimi all'area di lavoro;
- la rimozione delle protezioni a lavori ultimati;
- la raccolta delle attrezzature e dei materiali residui con discesa degli stessi al piano stradale e carico sul mezzo di trasporto.

Il costo relativo alla realizzazione della parete divisoria nell'attuale soggiorno dell'appartamento è da suddividere tra le due unità immobiliari generate, pertanto all'immobile oggetto di stima sarà attribuita la quota di 1/2 della predetta opera, ad esclusione delle finiture di competenza esclusiva.

Eseguiti i calcoli, risulta che il costo delle opere necessarie per dividere l'appartamento e provvedere all'occlusione della porta del vano ripostiglio ammonta a 3.869,88€ oltre I.V.A. (ovvero 4.721,25€), come di seguito riepilogato:

#### REALIZZAZIONE TRAMEZZO SOGGIORNO

N.	TARIFFA – LAVORAZIONE	IMPORTO
1.	ANA.01 Apertura e adeguamento controsoffitto A corpo	500,00€
2.	2.2.1 Rifacimento tramezzi con lateri forati s=8cm  Prezzo unitario = 30,44€/m <sup>2</sup> Quantità = 5,00m x 3,00m = 15,00m <sup>2</sup> x 2 (facce) = 30,00m <sup>2</sup> 30,00m <sup>2</sup> x 30,44€/m <sup>2</sup> = 913,20€ x quota di 1/2 =	456,60€

3.	12.2.3 Fornitura e posa in opera isolamento termo-acustico in intercapedine  Prezzo unitario = 13,30€/m <sup>2</sup> Quantità = 5,00m x 3,00m = 15,00m <sup>2</sup> 15,00m <sup>2</sup> x 13,30€/m <sup>2</sup> = 199,50€ x quota di 1/2 =	99,75€
4.	9.1.1 Intonaco civile per interni  Prezzo unitario = 23,38€/m <sup>2</sup> Quantità = 5,00m x 3,00m = 15,00m <sup>2</sup> 15,00m <sup>2</sup> x 23,88€/m <sup>2</sup> =	358,20€
5.	21.2.18 Rasatura a gesso  Prezzo unitario = 12,19€/m <sup>2</sup> Quantità = 5,00m x 2,90m = 14,50m <sup>2</sup> 14,50m <sup>2</sup> x 12,19€/m <sup>2</sup> =	176,76€
6.	5.2.4 (1) Fornitura e posa in opera di battiscopa in ceramica  Prezzo unitario = 14,90€/m Quantità = 5,00m 5,00m x 14,90€/m =	74,50€
7.	11.1.1 Tinteggiatura con pittura lavabile (tetto)  Prezzo unitario = 5,89€/m <sup>2</sup> Quantità = 53,93m <sup>2</sup> 53,93m <sup>2</sup> x 5,89€/m <sup>2</sup> =	317,65€
8.	23.2.16 Finitura liscia a base di calce effetto spatolato antico  Prezzo unitario = 17,54€/m <sup>2</sup> Quantità = 5,00m x 2,90m = 14,50m <sup>2</sup> 14,50m <sup>2</sup> x 17,54€/m <sup>2</sup> =	254,33€
Subtotale		2.237,79€
Applicazione del coefficiente di maggiorazione di 1,50		<b>TOTALE 3.356,67€</b>

**CHIUSURA PORTA VANO RIPOSTIGLIO**

N.	TARIFFA – LAVORAZIONE	IMPORTO
1.	21.1.16 Rimozione infissi interni  Prezzo unitario = 16,09€/m <sup>2</sup> Quantità = 0,80m x 2,10m = 1,68m <sup>2</sup> 1,68m <sup>2</sup> x 16,09€/m <sup>2</sup> = 27,03€ x quota di 1/2 =	13,52€
2.	2.2.1 Rifacimento tramezzi con lateri forati s=8cm  Prezzo unitario = 30,44€/m <sup>2</sup> Quantità = 0,80m x 2,10m = 1,68m <sup>2</sup> x 2 (facce) = 3,36m <sup>2</sup> 3,36m <sup>2</sup> x 30,44€/m <sup>2</sup> = 102,28€ x quota di 1/2 =	51,14€
3.	12.2.3 Fornitura e posa in opera isolamento termo-acustico in intercapedine  Prezzo unitario = 13,30€/m <sup>2</sup> Quantità = 0,80m x 2,10m = 1,68m <sup>2</sup> 1,68m <sup>2</sup> x 13,30€/m <sup>2</sup> = 22,34€ x quota di 1/2 =	11,17€

4.	9.1.1 Intonaco civile per interni Prezzo unitario = 23,38€/m <sup>2</sup> Quantità = 0,80m x 2,10m = 1,68m <sup>2</sup> 1,68m <sup>2</sup> x 23,38€/m <sup>2</sup> =	40,12€
5.	21.2.18 Rasatura a gesso Prezzo unitario = 12,19€/m <sup>2</sup> Quantità = 1,53m x 3,00m = 4,59m <sup>2</sup> 4,59m <sup>2</sup> x 12,19€/m <sup>2</sup> =	55,95€
6.	5.2.4 (1) Fornitura e posa in opera di battiscopa in ceramica Prezzo unitario = 14,90€/m Quantità = 0,80m 0,80m x 14,90€/m =	11,92€
7.	11.1.1 Tinteggiatura con pittura lavabile Prezzo unitario = 5,89€/m <sup>2</sup> Quantità = 26,88m <sup>2</sup> 26,88m <sup>2</sup> x 5,89€/m <sup>2</sup> =	158,32€
	Subtotale	342,14€
	Applicazione del coefficiente di maggiorazione di 1,50	<b>TOTALE 513,21€</b>

Eseguiti i lavori potrà procedersi all'aggiornamento della planimetria catastale presentando presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica sul portale SISTER) una variazione per "divisione" tramite modello "DOCFA". Il costo amministrativo della procedura è di 100,00€ (50,00€ x n.2 planimetrie).

La compilazione e la presentazione della "CILA" e del modello "DOCFA", nonché la direzione dei lavori previsti, dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 1.500,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.903,20€).

Conseguita la completa regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, l'eventuale adeguamento, se necessario, degli impianti (il cui costo non è quantificabile a monte essendo sconosciute le caratteristiche e lo sviluppo delle singole reti) ed ottenute le relative certificazioni di conformità, si potrà procedere a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa. Il costo totale della segnalazione, consistente fondamentalmente in onorari tecnici (che, si ribadisce, non comprendono i costi di adeguamento e certificazione degli impianti), è quantificabile in 1.000,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.268,80€) a cui dovranno aggiungersi

156,00€ di oneri amministrativi da versare per diritti esame progetto e di segreteria. Condizione fondamentale per la corretta presentazione della SCA, per quanto parziale in quanto riferita alla singola unità immobiliare, è la piena conformità urbanistica delle parti comuni dell'edificio, requisito verificabile dal tecnico incaricato per la compilazione del documento.

Alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale nonché dei necessari onorari tecnici, ammonta complessivamente a **8.245,25€ (Sp. Reg.)**.

Per quanto attiene il garage, nella corposa documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa non è stato rinvenuto alcun elaborato relativo al piano cantinato dell'edificio "C". Nonostante ciò, è lecito ritenere il box pignorato conforme al progetto approvato con Licenza Edilizia n.1843 del 09.12.1972 e alle successive varianti, considerato il fatto che in data 18.11.1985, a lavori ultimati e a seguito di sopralluogo, è stata comunque rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6931/Ig. Il garage è conforme alla planimetria catastale presentata l'11.12.1982 con prot. n.3554 (si confrontino gli allegati nn.7 e 10).

#### **2.1.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.**

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che agli immobili pignorati non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

#### **2.1.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Nel corso delle operazioni peritali, la sig.ra [REDACTED] (esecutata) ha dichiarato che per l'appartamento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE), ma di essere in possesso del libretto d'impianto (si veda l'allegato n.1). Alla luce della dichiarazione resa, lo scrivente ritiene conveniente redigere il documento dopo aver proceduto all'effettiva divisione dell'immobile.

Il garage è invece escluso dall'obbligo di redazione del documento, rientrando il medesimo nelle condizioni previste dalla lettera "d" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici":

*Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:*

[...]

*d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo) [...].*

#### **2.1.7. Situazione condominiale degli immobili.**

Al fine di reperire informazioni di carattere condominiale riguardanti gli immobili da stimare il sottoscritto C.T.U. ha contattato, tramite mail inviata l'01.02.2022, l'amministratore pro-tempore del condominio sig. [REDACTED] i cui contatti sono stati forniti a mezzo PEC dall'avv. Elena Finocchiaro, Legale dell'esecutata sig.ra [REDACTED] (si veda l'allegato n.19).

Ad oggi, nonostante l'ulteriore mail di sollecito inviata il 28.03.2022, il predetto amministratore, risultato irreperibile anche telefonicamente, non ha ancora fornito allo scrivente le informazioni richieste.

#### **2.1.8. Valutazione degli immobili.**

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

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

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni

aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m<sup>2</sup> di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento all'appartamento, nel processo di stima si è doverosamente tenuto conto di caratteristiche intrinseche possedute dall'immobile e non comuni alla maggior parte di quelli presi a campione, ovvero:

- l'impiego di materiali e manufatti di ottima scelta commerciale;
- la presenza di controsoffitti di elaborata morfologia, di elementi decorativi in gesso, nonché la realizzazione di armoniose pareti curve;
- l'affaccio dei balconi su area condominiale in gran parte sistemata a verde alberato, in condizione di buona panoramicità.

In virtù delle suddette caratteristiche, che indubbiamente accrescono il pregio e di conseguenza l'appetibilità commerciale dell'immobile, nei calcoli relativi alla stima dell'appartamento si è applicato un coefficiente migliorativo  $C_m$  pari a 1,20 e ciò considerando la superficie lorda dell'immobile pari a 134,80m<sup>2</sup> aumentata della superficie delle aree pertinenziali computate applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- balconi (superficie pari a 16,15m<sup>2</sup>), computati al 30%, coeff. 0,30 = 4,85m<sup>2</sup>;

Nel processo di stima si è inoltre tenuto conto di un coefficiente  $C_v$  pari a 0,98 per compensare l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da porre all'asta.

#### **2.1.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.**

##### Appartamento

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 134,80m<sup>2</sup>;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 4,85m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 1.180,00€/m<sup>2</sup>;



- occorre applicare il coefficiente  $C_m$  pari a 1,20;
- occorre applicare il coefficiente  $C_v$  pari a 0,98;

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

$$(134,80 + 4,85)m^2 \times 1.180,00€/m^2 \times 1,20 \times 0,98 = 193.789,51€.$$

#### Garage

Stabilito che:

- il garage ha superficie lorda pari a 14,45m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 950,00€/m<sup>2</sup>;

- occorre applicare il coefficiente  $C_v$  pari a 0,98;

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

$$14,45m^2 \times 950,00€/m^2 \times 0,98 = 13.452,95€.$$

Il valore totale del lotto di vendita è dunque pari a:

$$193.789,51€ + 13.452,95€ = 207.242,46€.$$

#### **2.1.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.**

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona C2, microzona catastale n.3), il valore di mercato in €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda è variabile tra 850,00€ e 1.200,00€, mentre per i box lo stesso valore è variabile tra 600,00€ e 880,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo adottare per l'appartamento il valore medio di 1.025,00€/m<sup>2</sup> e per il garage il valore medio di 740,00€/m<sup>2</sup>.

#### Appartamento

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 134,80m<sup>2</sup>;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 4,85m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di



tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 1.025,00€/m<sup>2</sup>;

- occorre applicare il coefficiente C<sub>m</sub> pari a 1,20;
- occorre applicare il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

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

$$(134,80 + 4,85)m^2 \times 1.025,00€/m^2 \times 1,20 \times 0,98 = 168.334,11€.$$

#### Garage

Stabilito che:

- il garage ha superficie lorda pari a 14,45m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 740,00€/m<sup>2</sup>;
- occorre applicare il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

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

$$14,45m^2 \times 740,00€/m^2 \times 0,98 = 10.479,14€.$$

Il valore totale del lotto di vendita è dunque pari a:

$$168.334,11€ + 10.479,14€ = 178.813,25€.$$

#### **2.1.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.**

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.1.8., 2.1.8.1. e 2.1.8.2., risulta:

Appartamento:

$$(193.789,51 + 168.334,11)€/2 = 181.061,81€.$$

Garage:

$$(13.452,95 + 10.479,14)€/2 = 11.966,05€.$$

Il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è dunque di:

$$(181.061,81 + 11.966,05)€ = 193.027,86€.$$

#### **2.1.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.**

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.1.4. e 2.1.8.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dei costi di regolarizzazione, è di:

$$193.027,86€ - (\text{Sp. Reg.}) = 193.027,86€ - 8.245,25€ = 184.782,61€$$

arrotondabili a **184.800,00€.**





### 2.1.10. Stima del valore locativo dell'immobile.

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

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

$V_l$  = Valore locativo dell'immobile;  
 $V_m$  = Valore di mercato del bene;  
 $r$  = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per gli immobili pignorati applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

#### Appartamento

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato il valore di mercato lordo di 181.061,81€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,004 (0,40%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 1.180,00€/m<sup>2</sup> e il canone di locazione medio unitario mensile di 4,70€/m<sup>2</sup>;

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

$181.061,81€ \times 0,004 = 724,25€$  mensili, arrotondabili a **700,00€ mensili (8.400,00€ annui)**.





Garage

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato un valore di mercato lordo pari a 11.966,05€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,012 (1,20%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 950,00€/m<sup>2</sup> e il canone di locazione medio unitario mensile di 11,40€/m<sup>2</sup>;

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

$11.966,05€ \times 0,012 = 143,59€$  mensili, arrotondabili a **145,00€ mensili** (**1.740,00€ annui**).

### 2.1.11. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.1.9., il valore del lotto di vendita:

*"Appartamento sito a Siracusa in Via San Sebastiano n.26, piano terzo, scala "C", int.7, attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.IIIa 1213, sub 27 e 28 graffati, denunciato in catasto l'11.12.1982 con protocollo n.3594, categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 315m<sup>2</sup>, rendita 1.872,16€ (l'identificativo catastale, la categoria, la classe, la consistenza e la rendita saranno modificati a seguito della procedura catastale di divisione) e garage sito a Siracusa in Via San Sebastiano n.28, piano interrato, int.46, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.IIIa 1213 sub 97, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 13,00m<sup>2</sup>, rendita 78,55€"*

è di: **184.800,00€ (centottantaquattromilaottocento/00)**.

TABELLA RIEPILOGATIVA		
LOTTO DI VENDITA N.1		
A	Valore di mercato	193.027,86€
B	Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (Sp. Reg.):	
	- Diritti esame progetto e di segreteria	252,00€
	- Lavori edili	4.721,25€
	- Costo amministrativo procedura DOCFA	100,00€
	TOTALE B	5.073,25€

C	Onorari tecnici	3.172,00€
	Valore finale del bene [A - (B + C)]	184.782,61€
	Arrotondamento a	<b>184.800,00€</b>



---

## **LOTTO DI VENDITA N.2:**

**GARAGE IN SIRACUSA**

**VIA SAN SEBASTIANO N.28, INT.53**

**PIANO INTERRATO, FOGLIO 45 P.LLA 12313 SUB 104**

---



---

**ARCHITETTO MARCO MALLIA**\_Viale Epipoli, 78 – 96100 Siracusa

Tel. 3271686107\_E-mail: marco.mallia@architettipcsr.it\_PEC: marco.mallia@archiworldpec.it

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



### 2.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Siracusa, in Via San Sebastiano n.28 (si veda l'allegato n.3); consiste in un garage ubicato al piano interrato di uno stabile condominiale denominato edificio "C" facente parte del complesso edilizio "Parco Residenziale Torinesi"; risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.lla 1213 sub 104 (si veda l'allegato n.2); ricade urbanisticamente nella zona "B3.1 - Tessuto edificato ad alta densità", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda l'allegato n.17).

Lo stabile condominiale che comprende il garage oggetto di stima, sorge nel centro urbano del Comune di Siracusa. Per raggiungerlo è sufficiente percorrere il Viale Teracati (nota arteria viaria cittadina) in direzione nord per poi svoltare a destra sulla Via Costanza Bruno. Raggiunta la prima rotatoria occorre poi svoltare nuovamente a destra in Via San Sebastiano, al cui civico n.28 si trova il cancello carrabile d'accesso alla rampa che conduce al piano interrato dell'edificio, all'interno del quale sono ubicati i garage (si veda l'allegato n.4).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 04' 40.3"N, Longitudine 15° 17' 07.4"E.

L'edificio condominiale denominato "C":

- consiste in un fabbricato assimilabile alla tipologia edilizia della casa in linea, composto da cinque scale;
- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale, uffici e bassi commerciali;
- insiste su un grande lotto di terreno delimitato su tre lati da pubbliche vie (la via Christiane Reimann a nord, la via San Sebastiano a ovest e la via Augusto Von Platen a est);
- è stato realizzato tra la metà degli anni '70 e i primi anni '80, ergendosi in sei elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, con strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano e di copertura in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;



- è dotato di ascensori (uno per scala);
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale.

Il garage oggetto di stima:

- è raggiungibile sia dall'interno, tramite il vano scala che conduce fino al piano seminterrato, sia dall'esterno, tramite rampa carrabile ubicata al civico n.28 di Via San Sebastiano;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 18,35m<sup>2</sup> e netta di 15,50m<sup>2</sup>;
- è dotato di saracinesca basculante, nonché di impianto elettrico (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.24);
- al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione generale.

### 2.2.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile pignorato risulta essere proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] (si veda l'allegato n.21). Infatti alla medesima l'immobile pervenne per la quota di 1/1 in data 05.06.2000, con verbale di separazione consensuale del Tribunale di Siracusa (numero di repertorio 1142/2000, trascritto il 22.06.2000 ai nn.9382/7181) da potere del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED]. Alla nota di trascrizione del predetto verbale risulta collegata l'annotazione di sentenza di primo grado dichiarativa di inefficacia dell'01.07.2013 del Tribunale di Siracusa, trascritta il 21.02.2020 ai nn.2826/326, con la quale si dichiara inefficace nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] il trasferimento avente per oggetto l'appartamento sito a Siracusa in Via San Sebastiano n.26, scala "C", riportato nel NCEU al foglio 45 p.lla 1213 sub 27 e i due garage siti nella stessa Via San Sebastiano al n.28, riportati nel NCEU al foglio 45 p.lla 1213 sub 97 e 104.

Al sig. [REDACTED] l'immobile pervenne con atto di compravendita del 15.02.1983 del Notaio Francesco Grasso trascritto il 22.02.1983 ai nn.2973/2530 da potere della società [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).



### 2.2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso i registri dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che sull'immobile oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.21):

- Domanda giudiziale del 04.01.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 0/1, trascritta il 19.01.2001 ai nn.857/697 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED]; [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] [REDACTED] (n.d.r.: nell'unità negoziale n.1 il garage, immobile n.4, è stato identificato al foglio 45 p.lla 1213 sub 164 e in proposito si precisa che, visto che il sub 164 dell'edificio non esiste, probabilmente è stato commesso un errore di trascrizione mancando di indicare il sub corretto, il 104);
- Domanda giudiziale del 12.02.2001 per revoca atti soggetti a trascrizione, numero di repertorio 22, trascritta il 06.03.2001 ai nn.3620/2959 a favore di [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];
- Domanda giudiziale del 19.03.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 2125, trascritta il 27.06.2001 ai nn.10651/8576 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (n.d.r. nell'unità negoziale n.1 il garage, immobile n.3, è stato identificato al foglio 45 p.lla 1213 sub 164 mancando ancora una volta di indicare il sub corretto, il 104);



- Domanda giudiziale del 30.01.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 814/2000, trascritta il 20.07.2001 ai nn.12032/9684 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (n.d.r. nell'unità negoziale n.1 il garage, immobile n.3, è stato identificato al foglio 45 p.lla 1213 sub 164 mancando ancora una volta di indicare il sub corretto, il 104);
- Pignoramento del 20.01.2020, numero di repertorio 246/2020, trascritto il 10.02.2020 ai nn.2115/1617 a favore di [REDACTED] e contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa.

#### 2.2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea "B3.1 – Tessuto edificato ad alta densità", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda allegato n.17)

La zona "B3.1" raggruppa aree ad alta densità e completamente sature localizzate prevalentemente lungo Corso gelone e Viale Teracati.

Nella zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, tuttavia sono ammesse anche le seguenti:

- a. Turistica e ricettiva (alberghi, residence ed ostelli);
- b. Commerciale e direzionale (esercizi di vicinato, locali per il pubblico spettacolo, studi professionali ed uffici direzionali, pubblici esercizi quali bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero);
- c. Attività produttive di tipo "B", quali laboratori di ricerca, attività artigianali compatibili con la residenza (compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco) e terziario avanzato, che comprende le attività inerenti al ciclo





produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;

- d. Attrezzature Territoriali, anche private, per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo (FS1), costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole; attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera (FS2), comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, ambulatori e poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria;
- e. Attrezzature di interesse generale, anche private, quali sedi universitarie e istituti di ricerca, musei e attrezzature per l'assistenza sociale (residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali, campo nomadi).

Nella zona "B3.1" sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo "B" (interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche), la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione urbanistica (interventi finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata). In tutti i casi, oltre le disposizioni particolari dettagliatamente indicate nelle N.T.A., è necessario rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) =  $1,5\text{m}^2/\text{m}^2$  per le categorie d'intervento precedentemente elencate ossia manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo "B" (interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche), la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione;





Altezza massima (Hmax) = 16,80m.

È doveroso precisare che l'area in cui sorge lo stabile condominiale di cui gli immobili pignorati fanno parte è tra quelle sottoposte alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92 compreso tra il bacino del fiume Anapo e il bacino del fiume San Leonardo.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e del garage oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, da cui è emerso che per l'immobile, facente parte della scala "C" dell'edificio "C" del complesso residenziale, è stato approvato il progetto con Licenza Edilizia n.1843 in data 09.12.1972, modificato il 20.02.1974, il 16.06.1976, il 26.07.1976, il 25.06.1977, il 25.07.1978, il 19.10.1979, il 07.02.1981, il 15.04.1983 con Concessione Edilizia n.603 e l'01.07.1983 con Concessione Edilizia n.611. Inoltre, per l'intero stabile condominiale, è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6931/Ig del 18.11.1985 (si veda l'allegato n.14). Il sottoscritto C.T.U., in data 28.10.2021 e con protocollo n.0114765, ha dunque presentato un'istanza di accesso agli atti amministrativi al fine di visionare, verificare ed estrarre eventuale copia della predetta documentazione. In esito all'istanza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa ha fornito documenti richiesti. Per quanto attiene il garage, nella complessa documentazione fornita, non è stato rinvenuto alcun elaborato relativo al piano cantinato dell'edificio "C". Nonostante ciò, è lecito ritenere l'immobile pignorato conforme al progetto approvato con Licenza Edilizia n.1843 in data 09.12.1972 e alle successive varianti alla luce del fatto che in data 18.11.1985, a lavori ultimati e a seguito di sopralluogo, è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6931/Ig. Inoltre, il garage risulta conforme anche alla planimetria catastale presentata l'11.12.1982 con prot. n.3561 (si confrontino gli allegati nn.8 e 11).

### **2.2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.**

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).



### 2.2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il garage oggetto di pignoramento è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), rientrando il medesimo nelle condizioni previste dalla lettera "d" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici":

*Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:*

[...]

*d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo) [...].*

### 2.2.7. Situazione condominiale dell'immobile.

Al fine di reperire informazioni di carattere condominiale riguardanti l'immobile da stimare, il sottoscritto C.T.U. ha contattato, tramite mail inviata l'01.02.2022, l'amministratore pro-tempore del condominio sig. [REDACTED], i cui contatti sono stati forniti a mezzo PEC dall'avv. Elena Finocchiaro, Legale dell'esecutata sig.ra Concetta Santostefano (si veda l'allegato n.19).

Ad oggi, nonostante l'ulteriore mail di sollecito inviata il 28.03.2022, il predetto amministratore, risultato irreperibile anche telefonicamente, non ha ancora fornito allo scrivente le informazioni richieste.

### 2.2.8. Valutazione dell'immobile.

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

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra



L'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita tramite indagine di mercato.

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

Nei calcoli si è considerata la superficie totale lorda del garage, pari a 18,35m<sup>2</sup>, applicando il coefficiente C<sub>v</sub> di 0,98 per compensare l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da porre all'asta.

#### 2.2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- il garage ha superficie lorda pari a 18,35m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 950,00€/m<sup>2</sup>;
- occorre applicare il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:  
 $18,35\text{m}^2 \times 950,00\text{€/m}^2 \times 0,98 = 17.432,50\text{€}.$

#### 2.2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (box) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona C2, microzona catastale n.3), il valore di mercato in €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda è variabile tra 600,00€ e 880,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell'immobile oggetto di stima, adottare il valore medio di 740,00€/m<sup>2</sup>.

Stabilito che:





- il garage ha superficie lorda pari a 18,35m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 740,00€/m<sup>2</sup>;
- occorre applicare il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:  
 $18,35\text{m}^2 \times 740,00\text{€/m}^2 \times 0,98 = 13.307,42\text{€}$ .

### 2.2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.1.8., 2.1.8.1 e 2.1.8.2., si conclude che il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:

$(17.432,50 + 13.307,42)\text{€} = 15.369,96\text{€}$  arrotondabili a **15.400,00€**.

### 2.2.9. Stima del valore locativo dell'immobile.

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

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

V<sub>l</sub> = Valore locativo dell'immobile;

V<sub>m</sub> = Valore di mercato del bene;

r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per l'immobile pignorato applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in



esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato un valore di mercato lordo pari a 15.400,00€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,012 (1,20%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 950,00€/m<sup>2</sup> e il canone di locazione medio unitario mensile di 11,40€/m<sup>2</sup>;

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

15.400,00€ x 0,012 = 184,80€ mensili, arrotondabili a **185,00€ mensili (2.220,00€ annui)**.

### 2.2.10. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.2.8.3., il valore del lotto di vendita:

*"Garage sito a Siracusa in Via San Sebastiano n.28, piano interrato, int.53, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.IIIa 1213 sub 104, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 18,00m<sup>2</sup>, rendita 108,77€"*

è di: **15.400,00€ (quindicimilaquattrocento/00)**.

TABELLA RIEPILOGATIVA	
LOTTO DI VENDITA N.2	
Valore di mercato	15.369,96€
Arrotondamento a	<b>15.400,00€</b>





---

## **LOTTO DI VENDITA N.3:**

**APPARTAMENTO IN SIRACUSA  
VIA G.MALFITANO N.7, PIANO OTTAVO (ATTICO)  
SCALA "A", INT.23  
FOGLIO 34 P.LLA 675 SUB 56**

---



### 2.3.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Siracusa, in Via Giovanni Malfitano n.7 (si veda l'allegato n.4); consiste in un appartamento ubicato all'ottavo piano (attico) della scala "A" di un edificio condominiale denominato "Condominio ICED"; risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 34 p.la 675 sub 56 (si veda l'allegato n.2); ricade urbanisticamente nella zona "B3.2 – Tessuto edificato denso", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda l'allegato n.17).

Lo stabile condominiale che comprende l'appartamento oggetto di stima sorge nel centro urbano del Comune di Siracusa. La Via Giovanni Malfitano è infatti una perpendicolare al Viale Santa Panagia, nota arteria viaria cittadina, al cui civico n.7 si trova il portone d'ingresso alla scala "A" del condominio (si veda l'allegato n.4).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 05' 01.3"N, Longitudine 15° 16' 50.1"E.

#### L'edificio condominiale:

- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale, uffici e bassi commerciali;
- insiste su un lotto di terreno delimitato su tre lati da pubbliche vie, con affaccio principale sul Viale Santa Panagia ad ovest;
- è stato realizzato a metà degli anni '60, ergendosi in nove elevazioni fuori terra, con strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano e di copertura in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale e in discreto stato di conservazione generale.

#### L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione sud-ovest del predetto stabile condominiale, risultando ubicato all'ottavo piano (attico) della scala "A", dotata di ascensore;
- ad ovest si affaccia, tramite terrazzo, sul Viale Santa Panagia; a



nord, a sud e parzialmente anche ad est confina con altre unità immobiliari; ad est risulta parzialmente confinante con il vano scala e il vano ascensore;

- è adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 85,50m<sup>2</sup> e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 72,30m<sup>2</sup>, articolandosi in soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico e corridoio-disimpegno (si veda l'allegato n.12), le cui superfici nette sono di seguito indicate:



Soggiorno = 18,70m<sup>2</sup>

Cucina = 10,05m<sup>2</sup>

Camera singola = 9,10m<sup>2</sup>

Servizio igienico = 6,20m<sup>2</sup>

Camera matrimoniale = 17,80m<sup>2</sup>

Corridoio-disimpegno = 9,95m<sup>2</sup>;

- sul prospetto ovest è dotato di un ampio terrazzo di uso esclusivo, la cui superficie è di 33,95m<sup>2</sup>;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale, per quanto ormai piuttosto vetusti, ovvero:
  - pavimentazione costituita da mattoni in segato di marmo; tramezzi interni realizzati in muratura di laterizi forati; finiture murali costituite da intonaco civile ordinariamente tinteggiato; pareti del servizio igienico in parte rivestite con piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di circa 1,60m) ed in parte ordinariamente tinteggiate (dall'altezza di circa 1,60m e fino al soffitto); infissi esterni in legno e vetro singolo, dotati di serrande avvolgibili; infissi interni in legno e vetro; portone d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.24);
- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- al momento del sopralluogo è apparso in mediocre stato di conservazione generale, ovvero in stato di incuria generale. Nel soggiorno è stata inoltre riscontrata la presenza di macchie di umidità con distacco della pittura murale, probabilmente





riconducibili a perdite verificatesi nella tubazione di scarico del lavabo dell'attigua cucina.

### 2.3.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile pignorato risulta essere proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] (si veda l'allegato n.21). Infatti al medesimo l'immobile pervenne per la quota di 1/1 in data 26.07.2000 con rogito del Notaio Concetta Messina (numero di repertorio 25406), trascritto l'08.08.2000 ai nn.11783/9026 da potere del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED].

Alla nota di trascrizione del predetto verbale risulta collegata l'annotazione di sentenza di primo grado dichiarativa di inefficacia dell'01.07.2013 del Tribunale di Siracusa, trascritta il 21.02.2020 ai nn.2827/327, con la quale si dichiara inefficace nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] il trasferimento avente per oggetto l'appartamento sito a Siracusa in Via Giovanni Malfitano n.7, ottavo piano, riportato nel NCEU al foglio 34 p.lla 920 (n.d.r. oggi p.lla 675) sub 56. Al sig. [REDACTED] l'immobile pervenne con atto di donazione del 10.02.1977 del Notaio Francesco Grasso, trascritto il 18.02.1977 ai nn.3110/2675 da potere della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED].

### 2.3.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso i registri dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che sull'immobile oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.21):

- Domanda giudiziale del 04.01.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 0/1, trascritta il 19.01.2001 ai nn.857/697 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED]; [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED].



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

██████████ il ██████████; ██████████ (C.F.: ██████████), nato a ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ (C.F.: ██████████), nato a ██████████ ██████████;

- Domanda giudiziale del 12.02.2001 per revoca atti soggetti a trascrizione, numero di repertorio 22, trascritta il 06.03.2001 ai nn.3620/2959 a favore di ██████████ con sede ad ██████████ (C.F.: ██████████) e contro i sigg. ██████████, ██████████ e ██████████;
- Domanda giudiziale del 19.03.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 2125, trascritta il 27.06.2001 ai nn.10651/8576 a favore di ██████████ con sede a ██████████ (C.F.: ██████████) e contro i sigg. ██████████, ██████████ e ██████████;
- Domanda giudiziale del 30.01.2001 per accertamento simulazione atti, numero di repertorio 814/2000, trascritta il 20.07.2001 ai nn.12032/9684 a favore di ██████████ con sede a ██████████ (C.F.: ██████████) e contro i sigg. ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████;
- Pignoramento del 20.01.2020, numero di repertorio 246/2020, trascritto il 10.02.2020 ai nn.2115/1617 a favore di ██████████ ██████████ e contro i sigg. ██████████ e ██████████ ██████████.

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa.

#### 2.3.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea "B3.2 – Tessuto edificato denso", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda allegato n.17)

La zona "B3.2" raggruppa aree dense che costituiscono gran parte del tessuto centrale della città ad est del Viale Scala Greca. Localizzate lungo Viale Tunisi, Via Grotta Santa, Viale Tica, Viale Tisia e Viale Zecchino, tali

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da alti edifici misti a basse case isolate su piccoli lotti. Nella zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, tuttavia sono ammesse anche le seguenti:

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

Nella zona "B3.2" sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione

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

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,76m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Altezza massima (Hmax) = 16,80m.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, da cui è emerso che per l'immobile oggetto di stima è stato approvato un progetto in data 01.06.1964, successivamente modificato il 12.05.1966. E' inoltre emerso che per l'intero stabile condominiale è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6950 del 06.06.1966 (si veda l'allegato n.16).

Il sottoscritto C.T.U., in data 28.10.2021 e con protocollo n.0114765 ha dunque presentato un'istanza di accesso agli atti amministrativi al fine di visionare, verificare ed estrarre copia della predetta documentazione. In esito all'istanza ricevuta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, con lettera del 02.12.2021 (Prot. n.0125851), ha tuttavia comunicato allo scrivente C.T.U. che i progetti summenzionati, nonostante le numerose e approfondite ricerche effettuate, non risultano rinvenibili in archivio né in formato digitale né in formato cartaceo (si veda l'allegato n.15).

Per quanto detto, non è stato dunque possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile. Si è invece accertato che lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

### **2.3.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.**

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

### 2.3.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il sottoscritto C.T.U., per verificare l'eventuale esistenza di un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica (APE/ACE) redatto per l'immobile in oggetto, ha inviato l'01.09.2022 una PEC al Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Siciliana chiedendo di effettuare la ricerca del documento. Il predetto ufficio con PEC del 07.09.2022 ha comunicato quanto segue: “[...] l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel Comune di Siracusa, foglio n. 34, particella n. 675 e subalterno n. 56, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati”.

In conseguenza della mancata disponibilità del documento, il sottoscritto C.T.U., iscritto all'elenco certificatori del sistema informativo “APE-Sicilia” con il n.6891, ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. n.63 del 04.04.2013 convertito dalla Legge n.90 del 03.08.2013 e ss.mm.ii. (si veda l'allegato n.18). L'immobile risulta essere in classe “E” (indice di prestazione energetica globale  $EP_{gl,nren} = 105,84$  KWh/m<sup>2</sup>anno).

### 2.3.7. Situazione condominiale dell'immobile.

Al fine di reperire informazioni a carattere condominiale riguardanti l'immobile da stimare, il sottoscritto C.T.U. ha interpellato l'amministratore pro-tempore del condominio rag. [REDACTED] (si veda l'allegato n.20). Il predetto amministratore, con mail del 28.03.2022, ha riferito che:

“[...] si certifica la situazione del dovuto alla data odierna:

Quote condominio da Marzo 2020 a Marzo 2022 €. 1.056.00

Quote sostituzione bottoniera ascensore €. 70.00

Quota installazione dispositivo anticovid su ascensore €. 48.00”

Dalla documentazione fornita si desume che la quota mensile ordinaria è pari a 44,00€, mentre i millesimi attribuiti all'appartamento sono ricavabili dalla tabella di cui all'allegato n.20 della presente relazione.

Dalle dichiarazioni rese emerge dunque che per l'immobile oggetto di stima risultano non pagate quote ordinarie e straordinarie ammontanti complessivamente a 1.174,00€ (**Sp. Cond.**).



### 2.3.8. Valutazione dell'immobile.

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

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

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

Nei calcoli si è considerata la superficie totale lorda degli ambienti dell'immobile pari a 85,50m<sup>2</sup>, aumentata della superficie delle aree pertinenziali computate applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- terrazzo di uso esclusivo con affaccio sul Viale Santa Panagia (superficie pari a 33,95m<sup>2</sup>), computati al 30%, coeff. 0,30 = 10,20m<sup>2</sup>;

Nel processo di stima si è applicato il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98, per compensare l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da porre all'asta.

#### 2.3.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 85,50m<sup>2</sup>;
- il terrazzo di uso esclusivo ha superficie ragguagliata pari a 10,20m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 920,00€/m<sup>2</sup>;
- occorre applicare il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(85,50 + 10,20)m^2 \times 920,00€/m^2 \times 0,98 = 86.283,12€.$$



### 2.3.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona C3, microzona catastale n.4), il valore di mercato in €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda è variabile tra 740,00€ e 1.050,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell'immobile oggetto di stima, adottare il valore medio di 895,00€/m<sup>2</sup>.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 85,50m<sup>2</sup>;
- il terrazzo di uso esclusivo ha superficie ragguagliata pari a 10,20m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 895,00€/m<sup>2</sup>;
- occorre applicare il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:  
 $(85,50 + 10,20)m^2 \times 895,00€/m^2 \times 0,98 = 83.938,47€.$

### 2.3.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.3.8., 2.3.8.1. e 2.3.8.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:

$$(86.283,12 + 83.938,47)€ / 2 = 85.110,80€$$

### 2.3.9. Influenza delle spese condominiali sul valore dell'immobile.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.3.7. e 2.3.8.3., il valore del lotto di vendita, ridotto delle spese condominiali non pagate riferite agli ultimi due anni, è di:

$$85.110,80€ - (\text{Sp. Cond.}) = 85.110,80€ - 1.174,00€ = 83.936,80€ \text{ arrotondabili a } \mathbf{83.900,00€}.$$

### 2.3.10. Stima del valore locativo dell'immobile.

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

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

VI = Valore locativo dell'immobile;  
Vm = Valore di mercato del bene;  
r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per l'immobile pignorato applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita. Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato un valore di mercato lordo pari a 85.110,80€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0052 (0,52%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 920,00€/m<sup>2</sup> e il canone di locazione medio unitario mensile di 4,76€/m<sup>2</sup>;

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

85.110,80€ x 0,0052 = 442,58€ mensili, arrotondabili a **450,00€ mensili (5.400,00€ annui)**.

### 2.3.11. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.3.9., il valore del lotto di



"Appartamento sito a Siracusa in Via Giovanni Malfitano n.7 (ex Viale Santa Panagia n.7), piano ottavo (attico), scala "A", int.23, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 34 p.lla 675, sub 56, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81€"

è di: **83.900,00€ (ottantaquattromiladuecento/00).**



TABELLA RIEPILOGATIVA		
LOTTO DI VENDITA N.3		
A	Valore di mercato	85.110,80€
B	Spese condominiali non pagate (Sp. Cond.):	
	- Spese condominiali ordinarie e straordinarie	1.174,00€
	Valore finale del bene [A - B]	83.936,80€
	Arrotondamento a	<b>83.900,00€</b>

### 3. TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI PER I TRE LOTTI DI VENDITA

Lotto	Comune	Tipologia, ubicazione e dati catastali	Valore stimato
1	Siracusa	Appartamento, Via San Sebastiano n.26, piano terzo, scala "C", int. 7, attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.lla 1213, sub 27 e 28 graffiati, denunciato in catasto l'11.12.1982 con protocollo n.3594, categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 315m <sup>2</sup> , rendita 1.872,16€ (l'identificativo catastale, la categoria, la classe, la consistenza e la rendita saranno modificati a seguito della procedura catastale di divisione) e garage, Via San Sebastiano n.28, piano interrato, f.45 p.lla 1213 sub 97	184.800,00€
2	Siracusa	Garage, Via San Sebastiano n.28 int.53, piano interrato, f.45 p.lla 1213 sub 104	15.400,00€
3	Siracusa	Appartamento, Via Malfitano n.7, piano ottavo (attico), f.34 p.lla 675 sub 56	83.900,00€
<b>TOTALE</b>			<b>284.100,00€</b>





#### 4. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.50 pagine, oltre indice, copertina e n.25 allegati.

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

#### 5. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure catastali storiche degli immobili:
  - Immobile in categoria A/2, foglio 45 p.lla 1213 sub 27 e 28
  - Immobile in categoria C/6, foglio 45 p.lla 1213 sub 97
  - Immobile in categoria C/6, foglio 45 p.lla 1213 sub 104
  - Immobile in categoria A/3, foglio 34 p.lla 675 sub 56;
3. Comune di Siracusa (SR)\_planimetria della zona\_1:2.000\_Lotti di vendita nn.1 e 2;
4. Comune di Siracusa (SR)\_planimetria della zona\_1:2.000\_Lotto di vendita n.3;
5. Stralcio di mappa catastale\_1:2.000\_Lotti di vendita nn.1 e 2;
6. Stralcio di mappa catastale\_1:2.000\_Lotto di vendita n.3;
7. Planimetrie catastali degli immobili\_1:200\_Lotto di vendita n.1:
  - Abitazione civile, foglio 45 p.lla 1213 sub 27 e 28
  - Garage, foglio 45 p.lla 1213 sub 97;
8. Planimetria catastale dell'immobile\_1:200\_Lotto di vendita n.2:
  - Garage, foglio 45 p.lla 1213 sub 104;
9. Planimetria catastale dell'immobile\_1:200\_Lotto di vendita n.2:
  - Abitazione di tipo economico, foglio 34 p.lla 675 sub 56;
10. Planimetria degli immobili\_stato di fatto\_1:100\_Lotto di vendita n.1;
11. Planimetria dell'immobile\_stato di fatto\_1:100\_Lotto di vendita n.2;
12. Planimetria dell'immobile\_stato di fatto\_1:100\_Lotto di vendita n.3;
13. Stralcio di progetto approvato il 05.05.1986\_Lotto di vendita n.1;
14. Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6931/Ig del 18.11.1985\_Lotto di vendita nn.1 e 2;
15. Lettera dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa del





02.12.2021\_Lotto di vendita n.3



16. Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6950 del 06.06.1966\_Lotto di vendita n.3;
17. Certificato di Destinazione Urbanistica\_Lotti di vendita nn.1, 2 e 3;
18. Attestato di Prestazione Energetica (APE)\_Lotto di vendita n.3;
19. Mail inviate all'amministratore di condominio\_Lotti di vendita nn.1 e 2;
20. Mail inviata all'amministratore di condominio\_Lotto di vendita n.3;
21. Ispezioni ipotecarie:

- Ispezione su persona fisica sig.ra [REDACTED]

- Ispezione su persona fisica sig. [REDACTED]

- Ispezione su immobile, foglio 45 p.lla 1213 sub 27

- Ispezione su immobile, foglio 45 p.lla 1213 sub 28

- Ispezione su immobile, foglio 45 p.lla 1213 sub 97

- Ispezione su immobile, foglio 45 p.lla 1213 sub 104

- Ispezione su immobile, foglio 34 p.lla 675 sub 56

- Nota di trascrizione nn.3110/2675 del 18.02.1977

- Nota di trascrizione nn.2973/2530 del 22.02.1983

- Nota di trascrizione nn.8970/7383 del 07.06.1984

- Nota di trascrizione nn.9382/7181 del 22.06.2000

- Nota di trascrizione nn.11783/9026 dell'08.08.2000

- Nota di trascrizione nn.857/697 del 19.01.2001

- Nota di trascrizione nn.3620/2959 del 06.03.2001

- Nota di trascrizione nn.10651/8576 del 27.06.2001

- Nota di trascrizione nn.12032/9684 del 20.07.2001

- Nota di trascrizione nn.2115/1617 del 10.02.2020

- Domanda di annotazione nn.2826/326 del 21.02.2020

- Domanda di annotazione nn.2827/327 del 21.02.2020;

22. Atto di compravendita del 15.02.1983 n. di repertorio 54384;

23. Atto di compravendita del 29.05.1985 n. di repertorio 55723;

24. Rilievo fotografico;

25. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 12.05.2023

ASTE GIUDIZIARIE®  
L'Esperto

arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

