

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re n. 45/2018 R.G. Es. - G.E. Dott.ssa Romeo A.

promossa da:

[REDACTED]

contro:

- [REDACTED] -

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Romeo Alessia del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 23/10/2018 veniva notificata la nomina di esperto estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 45/2018, promosso dalla

[REDACTED] contro [REDACTED]

In data 06/11/2018 lo scrivente prestava il giuramento di rito in Cancelleria, mediante la sottoscrizione del relativo verbale e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo telematico.

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dal G.E., provvedeva ad eseguire più accessi sui luoghi, per l'espletamento dell'indagine peritale e chiedeva, altresì, più proroghe per il deposito della presente perizia, non avendo potuto completare la stesura della relazione nei tempi assegnati, a



causa della complessità del compendio pignorato, nonché per l'emergenza epidemiologica da Covid-19.

Inoltre si segnala che, per una parte del compendio immobiliare pignorato, esattamente quella in capo alla signora [REDACTED], è stata presentata dal sottoscritto Perito Estimatore, in data 27/05/2020, apposita istanza di sospensione, ai sensi dell'ex art. 54 ter del D.L. n. 18/2020, convertito nella Legge n. 27/2020, regolarmente vistata dal Giudice in data 09/06/2020; infine, ai sensi del D.L. 183/2020, art. 13, comma 14, essendo stati ulteriormente prorogati i termini sospensivi fino al 30/06/2021 e necessitando di eseguire un ultimo sopralluogo peritale ricognitivo, la presente perizia non tratterà la stima del compendio immobiliare suddetto, per la quale il sottoscritto Perito Estimatore si riserva di integrare non appena le disposizioni cogenti lo consentiranno.

2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito, in ottemperanza alle disposizioni del G.E., di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto di nomina, provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

1. – Controllava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma II del c.p.c. (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento);

2. – Comunicava per tempo alle parti coinvolte nel procedimento, la data, l'ora e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che iniziava giorno 17 del mese di Novembre dell'anno 2018, alle ore 9:30, e si protraeva a più step in date successive, potendo in tal modo effettuare tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato



G). Terminava l'ispezione solo in data 19/06/2020 alle ore 16:45.

Gli esecutati venivano regolarmente avvisati del primo sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita in data 02/11/2018, a mezzo raccomandata con avviso di ritorno; medesima convocazione veniva trasmessa anche alla parte procedente, a mezzo pec, inviata in data 04/11/2018, al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avv. [REDACTED] (cfr. Allegato B).

Sui luoghi, oltre al sottoscritto perito estimatore, erano presenti alternativamente il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED], rispettivamente delegato della sig.ra [REDACTED] e Amministratore Unico della società [REDACTED], entrambi manifestavano la piena disponibilità a permettere l'accesso ai siti pignorati e a presenziare al sopralluogo peritale.

In data 17/11/2018, alle ore 9:30, ci si incontrava presso l'unità immobiliare ubicata in Via San Marino n. 16, nel Comune di Siracusa; in tale occasione, a causa di impegni pregressi degli esecutati, si concordava congiuntamente l'accesso ai luoghi in data successiva.

A conclusione di ciascuna attività peritale, il perito estimatore redigeva in situ il verbale di sopralluogo, che veniva successivamente letto, firmato dagli astanti e controfirmato dal sottoscritto (cfr. Allegato A).

3. – Provvedeva altresì:

- I. All'identificazione del bene oggetto di pignoramento (confini e dati catastali);
- II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- III. Alla formazione di **più lotti di vendita**, essendo il compendio



immobiliare pignorato composto da più immobili e uno di questi suddiviso in più unità indipendenti; in particolare, l'immobile sito in Siracusa, in [REDACTED], di proprietà della società [REDACTED], origina i seguenti lotti:

LOTTO 1: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 6);

LOTTO 2: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 5);

LOTTO 3: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 4);

LOTTO 4: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 3);

LOTTO 5: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 2);

LOTTO 6: complesso di fabbricati (Fg. 56, P.IIa 276).

Nell'Allegato F trovasi la planimetria generale dei suddetti lotti.

Ai lotti suelencati si aggiungono quelli di proprietà della signora [REDACTED]:

LOTTO 7: Immobile in via Danimarca n. 13;

LOTTO 8: Immobile in via San Marino n. 16.

4. - Redigeva la presente relazione di stima, articolando la stessa secondo quanto disposto dal G.E. nel decreto di nomina; nella fattispecie, in sei sezioni, ciascuna per ogni lotto di vendita, poiché il lotto n. 7 e n. 8 saranno trattati successivamente per quanto esposto in premessa.



- LOTTO 1 -

PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN SIRACUSA

VIA [REDACTED]

FG. 56, P.LLA 276, SUB. 6

QUESITO I

Il lotto in oggetto, di tipo non residenziale, ad una elevazione fuori terra, ubicato nel Comune di Siracusa, con accesso da via [REDACTED] [REDACTED], indipendente da contesti condominiali, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato.

Confina a sud-est con altra porzione del medesimo fabbricato, ovvero con il lotto 2, di proprietà della medesima ditta, e nei rimanenti lati con il terreno di pertinenza indiviso, comune con gli altri lotti. In particolare, solo la zona servizi confina con il soprastante lotto n. 5.

Il bene risulta censito all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 56, particella n. 276, subaltemo n. 6, categoria D/1; in particolare, al subaltemo n. 1 è censita la corte comune indivisa dell'intero corpo di fabbrica (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del lotto sono le seguenti:
Latitudine 37° 04' 15"N; Longitudine 15° 15' 58"E.

QUESITO II

Il bene in oggetto, come anche gli altri lotti pignorati, insiste su un terreno di sedime di forma irregolare, questo delimitato a nord-



ovest e sud-ovest dal canale artificiale di gronda, denominato "Regina", a nord-est, in parte, dalla via [REDACTED] [REDACTED], per la rimanente parte e a sud-est da immobili di altre ditte. Il varco di accesso a tale terreno, comune a tutti i lotti presenti al suo interno, è materializzato da un cancello metallico, a doppia anta, posto sulla stessa via [REDACTED], al civico n. 13. Infine, il terreno di sedime, sebbene presenti alcune zone delimitate da semplici recinzioni metalliche, risulta di fatto comune e indiviso a tutti i lotti coinvolti nella presente procedura esecutiva. Si segnala la presenza a nord-ovest di un pozzo, delimitato da una recinzione metallica, attualmente inutilizzato, così come dichiarato dal rappresentate legale della [REDACTED], sig. [REDACTED].

Il lotto 1 in oggetto, esteso al solo piano terra, come già sopra detto, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato, gettato in opera, con una copertura in tegoli a doppio T e onduline in cemento-amianto. L'accesso avviene mediante due varchi, materializzati da ampi portoni metallici, presenti nel prospetto di nord-ovest e sud-est. Due pensiline in cls armato proteggono tali accessi. Il perimetro dell'intero lotto risulta ampiamente finestrato nella parte sommitale con infissi metallici a vetro singolo; non sono presenti particolari rifiniture esterne, ma cls a vista.

Lo spazio interno è adibito a palestra; risulta, altresì, dotato di servizi igienico-sanitari, separati per uomini e donne, corredati di docce e spogliatoi, opportunamente disimpegnati tra loro. Un



locale con una struttura di alluminio preverniciato e vetri costituisce un ufficio, mentre due locali di sgombero, privi di aperture con l'esterno, fungono da ricovero attrezzi e materiale vario. Le pareti dell'ambiente adibito alle attività sportive risultano tinteggiate; opportunamente rivestite sono la pavimentazione e le onduline della copertura. L'area servizi risulta intonacata e le pareti dei bagni e delle docce piastrellate. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico e fognario; non sono stati rilevati impianti di climatizzazione. Due bollitori elettrici provvedono alla produzione di acqua calda sanitaria.

Infine, sono presenti altri due vani accessibili da un piccolo varco metallico posto sulla facciata di sud-est; tali locali sono attualmente inutilizzati e versano in condizioni precarie; probabilmente, fungevano in passato da mensa, spogliatoio, wc e docce a supporto del personale lavorativo.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava occupato da terzi. Più specificamente, da quanto fornito dal sig. [REDACTED] e successivamente appurato dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, la società esecutata ha stipulato in data 01/09/2019 un contratto di locazione con la società "[REDACTED]". Tale contratto è stato registrato telematicamente in data 16/09/2019, al numero 4316, serie 3T. La durata di locazione è stata pattuita in anni sei, con tacito rinnovo per uguale periodo alla scadenza, questa stabilita, pertanto, per il 31/08/2025. Le parti



hanno stipulato che in qualsiasi momento il conduttore può esercitare il diritto di recesso, dando avviso al locatore nei termini e modi di legge. Nell'allegato J trovasi la scheda contabile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, nonché la copia del contratto fornita dal sig. [REDACTED], Rappresentante Legale della società [REDACTED], non potendo questa essere rilasciata dalla stessa Agenzia delle Entrate, poiché la registrazione del contratto è avvenuta telematicamente.

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, non risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, non rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura, ad eccezione della corte esterna, censita catastalmente con il subalterno n. 1, indivisa e comune ai lotti pignorati di cui alla presente procedura, nonché la cabina elettrica, adiacente ai lotti 2, 3 e 4, e il pozzo inutilizzato presente nel piazzale a nord-ovest.

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altri.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata



dal sottoscritto Perito Estimatore in data 13/01/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione contro del 28 Luglio 2013 - RG n. 11018 - RP n. 8280.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

3) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, in



riferimento all'origine del lotto, nella sua interezza, ovvero comprensivo anche dei lotti 2, 3, 4, 5 e 6, si precisa quanto segue:

1) Il bene in oggetto è stato edificato su uno stacco di terreno, acquistato dalla società F.Ili [REDACTED], giusto atto di compravendita del 30/11/1972 (rep. n. 171919/13522 del notaio Carmelo Salibra in Siracusa), trascritto in data 13/12/1972, ai nn. 31533/26515, da potere di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

2) Successivamente, l'intero fabbricato edificato pervenne alla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 25/07/2003 (rep. n. 36480/14483 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data 30/07/2003, ai nn. 13554/10059, da potere della società [REDACTED].

3) Infine, alla società [REDACTED], pervenne giusto atto di compravendita del 19/11/2013 (rep. n. 94407/16591 del notaio Emanuele Pensavalle in Siracusa), trascritto in data 21/11/2013 ai nn. 17034/13052, da potere della società [REDACTED].

I rogiti di cui ai superiori punti 1), 2) e 3) sono presenti nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.

QUESITO VI

La ricerca effettuata, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), produceva il reperimento dei seguenti titoli edilizi.

1) Licenza Edilizia n. 2395 del 20/12/1973: con tale titolo il



Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla società [REDACTED] [REDACTED] relativo alla costruzione di due capannoni (denominati A e B) per la lavorazione del marmo. Il lotto I in esame, così come anche gli altri oggetto della presente procedura, è una porzione del capannone A.

- 2) A seguito del Nulla Osta dell'Amministrazione Provinciale di Siracusa, n. 6169 del 25/11/1977 e del parere dell'Ufficio Sanitario del 05/01/1978, il Comune di Siracusa rilasciava, in data 23/01/1978, alla società [REDACTED], la variante alla Licenza Edilizia di cui al punto 1, con le dovute prescrizioni, debitamente annotate nelle tavole grafiche di progetto assentite.
- 3) In data 31/03/1978, protocollo n. 4058/Ig, veniva rilasciata alla società [REDACTED], per i capannoni di cui alle Licenze edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di Abitabilità.
- 4) Concessione Edilizia n. 029/2015 del 12/02/2015: con tale titolo il Comune di Siracusa autorizzava la società [REDACTED], divenuta nel 2013 proprietaria del solo capannone A, ad eseguire il frazionamento di tale immobile in cinque unità indipendenti, congiuntamente alla demolizione di una scala esterna per il raggiungimento del piano superiore, alla modifica di aperture esterne e all'adeguamento degli impianti tecnologici presenti.
- 5) Concessione Edilizia n. 094/2016 del 20/04/2016: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla variante di cui al punto 4), al fine di apportare alcune modifiche



interne e una variazione alle aperture esterne.

Si segnala che le Concessioni Edilizie di cui ai superiori punti 4) e 5), ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale n. 71/78, non risultano trascritte presso i Registri Immobiliari della Conservatoria della Provincia di Siracusa.

Per il lotto in oggetto non venivano rinvenuti progetti di sanatoria o condono ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/03.

Nell'Allegato E è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 592 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/01/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade quasi interamente in zona R2(f) – "Area di riqualificazione urbana"; marginalmente in zona F2 – "Parco territoriale di valenza archeologica delle mura Dionigiane".

L'area del lotto pignorato risulta altresì:

- interessata dal Parco Archeologico di Siracusa (istituito con D.A. n. 18/GAB dell'11/04/2019, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03/04/2014);
- in parte sottoposta alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92;
- ricade marginalmente nella zona di rispetto cimiteriale;
- assoggettato ai regimi normativi di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14 e 17, contesto paesaggistico 10d, con livello di tutela I e marginalmente nel



contesto paesaggistico 10h, con livello di tutela 3;

- vincolata ai sensi dell'art. 134, lettera c, del D. Lgs. 42/2004, nonché vincolata marginalmente ai sensi dell'art. 10 del medesimo Decreto e s.m.i.

Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento.

Infine, si rileva che il lotto 1 risulta regolarmente accatastato e dotato di relativa planimetria.

QUESITOVII

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze, come anzidetto, non è stata presentata alcuna richiesta di rettifica al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa.

Per il lotto 1 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti difformità, scaturite tra l'ultimo progetto approvato, indicato al superiore quesito VI, punto 5, e lo stato reale del sito, questo rappresentato nell'allegato F:

IN PROGETTO

- 1) La zona servizi prevedeva un ufficio, con i bagni annessi, un archivio, una mensa e uno spogliatoio dotato di docce.
- 2) La fruizione di tutti i locali suddetti avveniva solo dall'interno.

STATO DI FATTO

- 1) La distribuzione interna dei locali è variata, poiché sono state



modificate le tramezzature allo scopo di ottenere più vani utili.

In particolare, il locale ufficio, con i relativi servizi, è stato trasformato in spogliatoi, per uomini e donne, separati e opportunamente disimpegnati, e dotati dei relativi locali igienico-sanitari; è stato, altresì, ricavato anche un locale di sgombero. Infine, il vano spogliatoio è stato dotato di due wc.

- 2) In particolare, il locale mensa, attualmente inutilizzato, così come l'adiacente spogliatoio, è accessibile solo dall'esterno, tramite un varco materializzato da un infisso metallico.

Le difformità sopra rilevate ai punti 1) e 2), da quanto appreso attraverso un mero colloquio presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, potrebbero rientrare nell'ipotesi regolarizzativa con una SCIA in sanatoria, fermo restando, comunque, la conferma, acquisita solo durante l'istruttoria, da parte degli Enti preposti (Urbanistica, Soprintendenza, Genio Civile, ecc.), sulla bontà di quanto ipotizzato.

Conseguentemente occorre procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale (già viziata da una errata indicazione del subalterno nel riquadro "Identificativi Catastali", evidenziato in rosso nell'Allegato C) e all'agibilità dei locali, mediante, rispettivamente, la redazione del relativo Doc.Fa e della SCA.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, desunto nel seguente punto IX.

Nella fattispecie, si stima un importo complessivo pari a circa



7.000,00 €, per sostenere le spese tecniche, i diritti di istruttoria e le sanzioni relative.

Si ritiene, altresì, necessario segnalare quanto segue:

A) Il lotto 1 era adibito alla lavorazione del marmo, ovvero all'attività produttiva-artigianale. Attualmente l'immobile è adibito a palestra, ovvero ad una destinazione d'uso differente da quella in progetto, per la quale occorrerebbe effettuare un cambio della stessa, ammesso che ciò sia fattibile o meno, in base a quanto disposto dal vigente PRG del Comune di Siracusa.

B) Si evidenzia che la società esecutata, la [REDACTED] non ha ad oggi corrisposto la 2a e la 3a rata del costo di costruzione dovuto al rilascio della Concessione Edilizia n. 029/2015, di cui al punto 4) del quesito VI, producendo, quindi, per il Comune di Siracusa un credito pari, alla data del 12/11/2019, di € 6.914,92, comprensivo di entrambe le rate e le relative sanzioni (cfr. allegato E). Anche tale onere dovrà essere decurtato dal valore venale del lotto in oggetto, il quale, essendo, però, in capo all'intero capannone, dovrà essere ripartito per ogni singolo lotto pignorato; tale ripartizione è stata eseguita in base alla superficie lorda coperta dei lotti stessi:

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERI RESIDUI
LOTTO 1: 777,38 mq	PERT. LOTTO 1: 2.427,85 €
LOTTO 2: 492,33 mq	PERT. LOTTO 2: 1.544,04 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1.327,89 €
LOTTO 4: 377,84 mq	PERT. LOTTO 4: 1.129,54 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 427,01 €
TOTALE: 2.213,88 mq	TOTALE: 6.914,92 €
DEBITO RESIDUO AL 12/11/2019: 6.914,92 (cfr. Allegato E)	



Pertanto, l'importo da sottrarre alla stima del valore è pari a € 2.427,85.

Resta, comunque, il vincolo che tale quota dovrà essere versata in solido con le altre, essendo il debito in capo all'intero capannone.

C) Infine, si rileva che la copertura dell'intero capannone è in cemento amianto e, pertanto, non conforme alle normative vigenti; sebbene, all'interno del lotto I sia stata allestita una sorta di protezione, non essendo stato possibile osservare lo stato di degrado esterno, si dovrebbe effettuare lo smaltimento delle onduline di amianto esistenti e la realizzazione di una nuova copertura; ciò al fine di eliminare in maniera risolutiva ogni potenziale fonte di esposizione ed ogni necessità di attuare specifiche di contenimento future, liberando l'edificio dall'amianto in via definitiva. Per quanto sopra si considera un costo pari a circa 60,00 €/mq, comprensivo di: smaltimento in discarica speciale autorizzata, nolo delle attrezzature (autogrù, camere di decontaminazione, ecc.), misure di sicurezza (ponteggi, parapetti, linee vita, ecc.), prescrizioni dell'ASP (piano di lavoro, monitoraggio ambientale, ecc.), spese tecniche per la pratica edilizia necessaria (SCIA), fornitura e posa di nuove onduline in fibre di cemento ecologiche. Pertanto, l'importo pari a $(60,00 \text{ €/mq} \times 640,59 \text{ mq}) = 38.435,40 \text{ €}$ è da detrarre al valore venale dell'immobile.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna



attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto Perito Estimatore provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a G.

QUESITO IX

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca



indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene,



condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento ai capannoni, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento delle compravendite:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	518,20	813,80	1,67	1,26
OMI	500,00	730,00	2,00	1,00

Per la valutazione della corte comune e indivisa ai lotti pignorati si è proceduto ad una ripartizione della stessa in base alla superficie lorda coperta di ogni singolo lotto.

SUPERFICIE FABBRICATI E TERRENO PERTINENZIALE	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	CLASSE E DESTINATA
LOTTO 1: 177,88 mq	PERT. LOTTO 1: 2.178,81 mq
LOTTO 2: 497,23 mq	PERT. LOTTO 2: 1.990,41 mq
LOTTO 3: 425,00 mq	PERT. LOTTO 3: 1.190,05 mq
LOTTO 8: 177,84 mq	PERT. LOTTO 4: 1.058,90 mq
LOTTO 4: 126,71 mq	PERT. LOTTO 4: 280,12 mq
LOTTO 4: 888,48 mq	PERT. LOTTO 4: 2.015,75 mq
TOTALE: 3.852,34 mq	TOTALE: 8.552,94 mq
CAL. RL: 18,78 mq	
3.871,12 mq	
SUP. TERRENO LORDA: 11.425,00 mq (pr. Allegato C)	
SUP. TERRENO NETTA: 8.183,81 mq	



In particolare, dalla tabella sopra riportata, segue:

- superficie lorda del terreno: 11.625,00 mq (da visura catastale);

- superficie lorda dei 6 lotti pignorati: 3.071,06 mq;

- superficie netta del terreno: 8.553,94 mq;

- superficie lorda lotto 1: 777,30 mq;

- superficie corte esterna relativa: 2.178,31 mq.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 1:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Capannone (palestra e servizi)	777,30	100	777,30
Area esterna pertinenziale	2.178,31	10	217,83
		TOTALE	995,13

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del lotto 1, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato.

In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 550,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 2,78 €/mqx mese.



STIMA DIRETTA

SCHEMA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1

METODO DIRETTO

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio ----- scale ----- piano T int. -----

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	6
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	[REDACTED]				
	QUOTA: 1/1				

Consistenza (mq)	Capannone (palasini):	777,30	Superficie commerciale:	777,30
	Terrano di pertinenza:	2.178,31	Superficie commerciale:	217,83

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: due, entrambi carzibili	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT.: normale	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: normale	0,90
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VISIBILITA': sufficiente	0,95
	REGIME LOCATIVO: occupato	0,90

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	550,00
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	995,13
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,64
a) x b) x c)	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO =			€ 352.893,68



STIMA INDIRECTA

SCHEMA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1

- METODO INDIRECTO -

Immobile sito in:

prov.

C.A.P.

edificio scale piano int.

Dati catastali	Foglio:	58	Particella:	276	Subalterno:	6
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	[REDACTED]
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannoni (pilastri):	777,30	Superficie commerciale:	777,30
	Terrano di pertinenza:	2.178,31	Superficie commerciale:	217,83

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: due entrambi carabili	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT.: normale	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: modesto	0,90
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona:	€/mq	2,78
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	965,13
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,64
	d)	Spese di gestione (30% valore locativo annuo lordo):	€	6.500,00
	e)	Suppl. di capitalizzazione:	%	4,25
	f)	Valore locativo annuo netto:	€	14.748,44
g / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 346.975,17



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 352.893,58

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 346.975,17

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 699.868,75 / 2 = € 349.934,38$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 1, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 7.000,00;
- Oneri costi di costruzione residui: € 2.427,85;
- Smaltimento amianto e rifacimento copertura: € 38.435,40

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 349.934,38 - € 47.863,25 = € 302.071,13 \approx € 302.000,00$.

(diconsi Euro Trecentoduemila/00).

QUESITO X

Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

- All. A - Verbali delle operazioni peritali;
- All. B - Comunicazioni alle parti;
- All. C - Documentazione catastale;
- All. D - Documentazione ipotecaria;



All. E - Documentazione Ufficio Urbanistica di Siracusa;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica (APE);

All. J - Contratto di locazione e scheda contabile.



- LOTTO 2 -

PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN SIRACUSA

VIA [REDACTED] N. 13

FG. 56, P.LLA 276, SUB. 4

QUESITO I

Il lotto in oggetto, di tipo non residenziale, ad una elevazione fuori terra, ubicato nel Comune di Siracusa, con accesso da via [REDACTED] [REDACTED] al civico n. 13, indipendente da contesti condominiali, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato.

Confina a sud-est e nord-ovest rispettivamente con i lotti 3 e 1, e nei rimanenti lati con il terreno di pertinenza indiviso, comune con gli altri lotti. A sud-ovest, marginalmente risulta adiacente alla cabina elettrica.

Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 56, particella n. 276, subalterno n. 4, categoria D/1; in particolare, al subalterno n. 1 è censita la corte comune indivisa dell'intero corpo di fabbrica (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del lotto sono le seguenti:
Latitudine 37° 04' 15"N; Longitudine 15° 15' 58"E.

QUESITO II

Il bene in oggetto, come anche gli altri lotti pignorati, insiste su un terreno di sedime di forma irregolare, questo delimitato a nord-ovest e sud-ovest dal canale artificiale di gronda, denominato



"Regina", a nord-est, in parte, dalla via [REDACTED] [REDACTED] per la rimanente parte e a sud-est da immobili di altre ditte. Il varco di accesso a tale terreno, comune a tutti i lotti presenti al suo interno, è materializzato da un cancello metallico, a doppia anta, posto sulla stessa via [REDACTED] al civico n. 13. Infine, il terreno di sedime, sebbene presenti alcune zone delimitate da semplici recinzioni metalliche, risulta di fatto comune e indiviso a tutti i lotti coinvolti nella presente procedura esecutiva. Si segnala la presenza a nord-ovest di un pozzo, delimitato da una recinzione metallica, attualmente inutilizzato, così come dichiarato dal rappresentate legale della [REDACTED] [REDACTED]

Il lotto 2 in oggetto, esteso al solo piano terra, come già sopra detto, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato, gettato in opera, con una copertura in tegoli a doppio T e onduline in cemento-amianto. L'accesso avviene mediante un varco, materializzato da un portone metallico, presente nel prospetto di sud-ovest. Il perimetro dell'intero lotto risulta ampiamente finestrato nella parte sommitale con infissi metallici a vetro singolo; non sono presenti particolari rifiniture esterne, ma cls a vista.

Lo spazio interno è al rustico, ovvero con le pareti, la pavimentazione e la copertura non rifinite; l'intero volume, al momento del sopralluogo, risultava inutilizzato e adibito a ricovero di materiali e attrezzature.



QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità della società esecutata, sebbene dalla stessa non attivamente utilizzato e non curato.

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, non risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, non rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura, ad eccezione della corte esterna, censita catastalmente con il subalterno n. 1, indivisa e comune ai lotti pignorati di cui alla presente procedura, nonché la cabina elettrica, adiacente marginalmente allo stesso lotto 2, nonché ai lotti 3 e 4, e il pozzo inutilizzato presente nel piazzale a nord-ovest.

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altri.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 13/01/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:



i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione contro del 28 Luglio 2015 - RG n. 11018 - RP n. 8280.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

3) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, in riferimento all'origine del lotto, nella sua interezza, ovvero comprensivo anche dei lotti 1, 3, 4, 5 e 6, si precisa quanto segue:

1) Il bene in oggetto è stato edificato su uno stacco di terreno,



acquistato dalla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 30/11/1972 (rep. n. 171919/13522 del notaio Carmelo Salibra in Siracusa), trascritto in data 13/12/1972, ai nn. 31533/26515, da potere di [REDACTED]

- [REDACTED].
- 2) Successivamente, l'intero fabbricato edificato pervenne alla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 25/07/2003 (rep. n. 36480/14483 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data 30/07/2003, ai nn. 13554/10059, da potere della società [REDACTED].
- 3) Infine, alla società [REDACTED], pervenne giusto atto di compravendita del 19/11/2013 (rep. n. 94407/16591 del notaio Emanuele Pensavalle in Siracusa), trascritto in data 21/11/2013 ai nn. 17034/13052, da potere della società [REDACTED].

I rogiti di cui ai superiori punti 1), 2) e 3) sono presenti nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.

QUESITO VI

La ricerca effettuata, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), produceva il reperimento dei seguenti titoli edilizi.

- 1) Licenza Edilizia n. 2395 del 20/12/1973: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla società [REDACTED] [REDACTED] relativo alla costruzione di due capannoni (denominati A e B) per la lavorazione del marmo. Il lotto 2 in



esame, così come anche gli altri oggetto della presente procedura, è una porzione del capannone A.

- 2) A seguito del Nulla Osta dell'Amministrazione Provinciale di Siracusa, n. 6169 del 25/11/1977 e del parere dell'Ufficio Sanitario del 05/01/1978, il Comune di Siracusa rilasciava, in data 23/01/1978, alla società [REDACTED], la variante alla Licenza Edilizia di cui al punto 1, con le dovute prescrizioni, debitamente annotate nelle tavole grafiche di progetto assentite.
- 3) In data 31/03/1978, protocollo n. 4058/lg, veniva rilasciata alla società [REDACTED], per i capannoni di cui alle Licenze edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di Abitabilità.
- 4) Concessione Edilizia n. 029/2015 del 12/02/2015: con tale titolo il Comune di Siracusa autorizzava la società [REDACTED] divenuta nel 2013 proprietaria del solo capannone A, ad eseguire il frazionamento di tale immobile in cinque unità indipendenti, congiuntamente alla demolizione di una scala esterna per il raggiungimento del piano superiore, alla modifica di aperture esterne e all'adeguamento degli impianti tecnologici presenti.
- 5) Concessione Edilizia n. 094/2016 del 20/04/2016: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla variante di cui al punto 4), al fine di apportare alcune modifiche interne e una variazione alle aperture esterne.

Si segnala che le Concessioni Edilizie di cui ai superiori punti 4) e 5), ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale n. 71/78, non



risultano trascritte presso i Registri Immobiliari della Conservatoria della Provincia di Siracusa.

Per il lotto in oggetto non venivano rinvenuti progetti di sanatoria o condono ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/03.

Nell'Allegato E è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 592 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/01/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade quasi interamente in zona R2(f) – "Area di riqualificazione urbana"; marginalmente in zona F2 – "Parco territoriale di valenza archeologica delle mura Dionigiane".

L'area del lotto pignorato risulta altresì:

- interessata dal Parco Archeologico di Siracusa (istituito con D.A. n. 18/GAB dell'11/04/2019, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03/04/2014);
- in parte sottoposta alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92;
- ricade marginalmente nella zona di rispetto cimiteriale;
- assoggettato ai regimi normativi di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14 e 17, contesto paesaggistico 10d, con livello di tutela 1 e marginalmente nel contesto paesaggistico 10h, con livello di tutela 3;
- vincolata ai sensi dell'art. 134, lettera c, del D. Lgs. 42/2004, nonché vincolata marginalmente ai sensi dell'art. 10 del



medesimo Decreto e s.m.i.

Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento.

Infine, si rileva che il lotto 2 risulta regolarmente accatastato e dotato di relativa planimetria.

QUESITOVII

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze, come anzidetto, non è stata presentata alcuna richiesta di rettifica al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa.

Per il lotto 2 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti difformità, scaturite tra l'ultimo progetto approvato, indicato al superiore quesito VI, punto 5, e lo stato reale del sito, questo rappresentato nell'allegato F:

IN PROGETTO

- 1) L'attuale lotto 2 doveva essere composto da 2 unità indipendenti, ciascuna dotata al suo interno del relativo ufficio e vano igienico-sanitario con antibagno.
- 2) Tali unità avrebbero dovuto avere, ovviamente, due ingressi carrabili separati, nonché nuove aperture, relative agli uffici e ai servizi.

STATO DI FATTO

- 1) Non sussiste alcuna divisione, ma un unico ambiente al rustico,



cioè non rifinito e non dotato di nessuna area uffici e servizi annessi.

- 2) Conseguentemente, non sono state realizzate le nuove aperture finestrate e carrabili, ma insiste un unico varco, posto a sud-ovest, materializzato da un cancello metallico.

Le difformità sopra rilevate ai punti 1) e 2), da quanto appreso attraverso un mero colloquio presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, potrebbero rientrare nell'ipotesi regolarizzativa con una SCIA in sanatoria, fermo restando, comunque, la conferma, acquisita solo durante l'istruttoria, da parte degli Enti preposti (Urbanistica, Soprintendenza, Genio Civile, ecc.), sulla bontà di quanto ipotizzato.

Conseguentemente occorre procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale e all'agibilità dei locali, mediante, rispettivamente, la redazione del relativo Doc.Fa e della SCA.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, desunto nel seguente punto IX.

Nella fattispecie, si stima un importo complessivo pari a circa 6.000,00 €, per sostenere le spese tecniche, i diritti di istruttoria e le sanzioni relative.

Si ritiene, altresì, necessario segnalare quanto segue:

- A) Si evidenzia che la società esecutata, la [REDACTED] srl, non ha ad oggi corrisposto la 2a e la 3a rata del costo di costruzione dovuto al rilascio della Concessione Edilizia n. 029/2015, di cui



al punto 4) del quesito VI, producendo, quindi, per il Comune di Siracusa un credito pari, alla data del 12/11/2019, di circa € 6.914,92, comprensivo di entrambe le rate e le relative sanzioni (cfr. allegato E). Anche tale onere dovrà essere decurtato dal valore venale del lotto in oggetto, il quale, essendo, però, in capo all'intero capannone, dovrà essere ripartito per ogni singolo lotto pignorato; tale ripartizione è stata eseguita in base alla superficie lorda coperta dei lotti stessi:

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERI RESIDUI
LOTTO 1: 777,30 mq	PERT. LOTTO 1: 2.427,85 €
LOTTO 2: 497,22 mq	PERT. LOTTO 2: 1.553,04 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1.327,49 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1.179,54 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 427,01 €
TOTALE: 2.213,88 mq	TOTALE: 6.914,92 €

DEBITO RESIDUO AL 12/11/2019: € 6.914,92 [cfr. Allegato E]

Pertanto, l'importo da sottrarre alla stima del valore è pari a € 1.553,04.

Resta, comunque, il vincolo che tale quota dovrà essere versata in solido con le altre, essendo il debito in capo all'intero capannone.

B) Infine, si rileva che la copertura dell'intero capannone è in cemento amianto e, pertanto, non conforme alle normative vigenti; non essendo stato possibile osservare lo stato di degrado esterno, si dovrebbe effettuare lo smaltimento delle onduline di amianto esistenti e la realizzazione di una nuova



copertura; ciò al fine di eliminare in maniera risolutiva ogni potenziale fonte di esposizione ed ogni necessità di attuare specifiche di contenimento future, liberando l'edificio dall'amianto in via definitiva. Per quanto sopra si considera un costo pari a circa 60,00 €/mq, comprensivo di: smaltimento in discarica speciale autorizzata, nolo delle attrezzature (autogrù, camere di decontaminazione, ecc.), misure di sicurezza (ponteggi, parapetti, linee vita, ecc.), prescrizioni dell'ASP (piano di lavoro, monitoraggio ambientale, ecc.), spese tecniche per la pratica edilizia necessaria (SCIA), fornitura e posa di nuove onduline in fibre di cemento ecologiche. Pertanto, l'importo pari a $(60,00 \text{ €/mq} \times 497,22 \text{ mq}) = 29,833,20 \text{ €}$ è da detrarre al valore venale dell'immobile.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, ai sensi dell'Allegato A del decreto del 27/11/2020, pubblicato nella GURS del 18/12/2020, parte I, n. 62, il sottoscritto Perito Estimatore, provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a G.



Si segnala che, sebbene il lotto in esame risultava inutilizzato al momento del sopralluogo, l'elaborato energetico è stato ugualmente redatto, poiché tale bene non si riteneva rispondente alla casistica di esclusione indicata al punto 4.2 del documento normativo sopracitato.

QUESITO IX

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.



In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile



valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento ai capannoni, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento delle compravendite:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq e mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	310,20	613,90	1,67	3,26
CAS	600,00	750,00	2,60	3,60

Per la valutazione della corte comune e indivisa ai lotti pignorati si è proceduto ad una ripartizione della stessa in base alla superficie lorda coperta di ogni singolo lotto.

SUPERFICIE FABBRICATE E TERRENO PERTINENZIALE			
SUPERFICIE LORDA COPERTA		SUPERFICIE PERTINENZA	
LOTTO 1:	777,30 mq	PERT. LOTTO 1:	2.178,31 mq
LOTTO 2:	497,22 mq	PERT. LOTTO 2:	1.393,41 mq
LOTTO 3:	425,01 mq	PERT. LOTTO 3:	1.191,05 mq
LOTTO 4:	377,64 mq	PERT. LOTTO 4:	1.058,30 mq
LOTTO 5:	136,71 mq	PERT. LOTTO 5:	353,12 mq
LOTTO 6:	838,48 mq	PERT. LOTTO 6:	2.349,76 mq
TOTALE:	3.052,36 mq	TOTALE:	8.553,94 mq
CAB. EL.	18,70 mq		
	3.071,06 mq		
SUP. TERRENO LORDA:	11.625,00 mq	[cfr. Allegato C]	
SUP. TERRENO NETTA:	8.553,94 mq		



In particolare, dalla tabella sopra riportata, segue:

- superficie lorda del terreno: 11.625,00 mq (da visura catastale);

- superficie lorda dei 6 lotti pignorati: 3.071,06 mq;

- superficie netta del terreno: 8.553,94 mq;

- superficie lorda lotto 2: 497,22 mq;

- superficie corte esterna relativa: 1.393,41 mq.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 2:

LOCALE	SUP. LORDA - mq -	%	SUP. COMM. - mq -
PIANO TERRA			
Capannone	497,22	100	497,22
Area esterna pertinenziale	1.393,41	10	139,34
		TOTALE:	636,56

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del lotto 2, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato.

In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 550,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 2,78 €/mqx mese.



STIMA DIRETTA

SCHEMA DI VALUTAZIONE - LOTTO 2

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA PROV. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio scala piano T int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	4
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	---

Proprietà	[REDACTED]
	QUOTA: 1/1

Consistenze (mq)	Capannone (galeone):	497,22	Superficie commerciale:	497,22
	Terrino di pertinenza:	1.393,41	Superficie commerciale:	139,34

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: uno, carabile	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT.: nullo	0,80
	STATO CONSERVATIVO EST.: modesto	0,80
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VABILITA': sufficiente	0,95
	REGIME LOCATIVO: libero	1,00

Calcolo del valore di mercato

Elemento per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	550,00
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	636,56
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,55
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 191.100,45



STIMA INDIRECTA

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 2

- METODO INDIRECTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA per: SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio: ----- scala: ----- piano: T int: -----

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	4
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	QUOTA: 1/1
-----------	------------

Consistenza (mq)	Capannone (palestra):	497,22	Superficie commerciale:	497,22
	Terrano di pertinenza:	1.393,41	Superficie commerciale:	139,34

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VEUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: uno, cambiabile	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT: rustico	0,80
	STATO CONSERVATIVO EST: modesto	0,80
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: libero	1,00	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona	€/mq	2,78
	b)	Superficie commerciale complessiva	mq	636,56
	c)	Prodotto dei coefficienti		0,55
	d)	Spese di gestione (30% valore locativo annuo lordo)	€	3.500,00
	e)	Taglio di capitalizzazione	%	4,25
	f)	Valore locativo annuo netto	€	8.179,62
g / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 192.461,68



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 191.100,45

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 192.461,68

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 383.562,13 / 2 = € 191.781,07$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 1, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 6.000,00;
- Oneri costi di costruzione residui: € 1.553,04;
- Smaltimento amianto e rifacimento copertura: € 29.833,20

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 191.781,07 - € 37.386,24 = € 154.394,83 \approx € 154.000,00$.

(diconsi Euro Centocinquantaquattromila/00).

QUESITO X

Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

- All. A - Verbali delle operazioni peritali;
- All. B - Comunicazioni alle parti;
- All. C - Documentazione catastale;
- All. D - Documentazione ipotecaria;



All. E - Documentazione Ufficio Urbanistica di Siracusa;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica (APE);



- LOTTO 3 -

PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN SIRACUSA

VIA [REDACTED] N. 13

FG. 56, P.LLA 276, SUB. 2

QUESITO I

Il lotto in oggetto, di tipo non residenziale, ad una elevazione fuori terra, ubicato nel Comune di Siracusa, con accesso da via [REDACTED] [REDACTED], al civico n. 13, indipendente da contesti condominiali, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato.

Confina a nord-ovest con il lotto 2, a sud-ovest con la cabina elettrica e il lotto 4, a sud-est e nord-est col terreno di pertinenza comune e indiviso con gli altri lotti.

Il bene risulta censito all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 56, particella n. 276, subalterno n. 2, categoria D/1; in particolare, al subalterno n. 1 è censita la corte comune indivisa dell'intero corpo di fabbrica (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del lotto sono le seguenti:
Latitudine 37° 04' 15"N; Longitudine 15° 15' 58"E.

QUESITO II

Il bene in oggetto, come anche gli altri lotti pignorati, insiste su un terreno di sedime di forma irregolare, questo delimitato a nord-ovest e sud-ovest dal canale artificiale di gronda, denominato "Regina", a nord-est, in parte, dalla via [REDACTED]



[REDACTED], per la rimanente parte e a sud-est da immobili di altre ditte. Il varco di accesso a tale terreno, comune a tutti i lotti presenti al suo interno, è materializzato da un cancello metallico, a doppia anta, posto sulla stessa via [REDACTED] al civico n. 13. Infine, il terreno di sedime, sebbene presenti alcune zone delimitate da semplici recinzioni metalliche, risulta di fatto comune e indiviso a tutti i lotti coinvolti nella presente procedura esecutiva. Si segnala la presenza a nord-ovest di un pozzo, delimitato da una recinzione metallica, attualmente inutilizzato, così come dichiarato dal rappresentate legale della [REDACTED]

Il lotto 3 in oggetto, esteso al solo piano terra, come già sopra detto, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato, gettato in opera, con una copertura in tegoli a doppio T e onduline in cemento-amianto. L'accesso avviene mediante due varchi, materializzati da ampi portoni metallici, presenti entrambi nel prospetto di sud-est. Il prolungamento della copertura protegge tali accessi. I prospetti di nord-est e sud-est risultano ampiamente finestrati nella parte sommitale con infissi metallici a vetro singolo; non sono presenti rifiniture particolari esterne, ma cls a vista.

Lo spazio interno è adibito ad attività commerciale, ed una porzione di questo è riservato ai relativi uffici, ubicati nell'angolo nord-est del lotto e delimitati da tramezzature in muratura. Tali locali sono comunicanti con l'area di lavoro, ma sono accessibili separatamente anche dall'esterno, grazie ad un varco posto lungo



la facciata di sud-est. Il corpo uffici consta di due locali (segreteria/vendita e direzione), collegati da un disimpegno, dal quale una scala a chiocciola metallica permette l'accesso al piano superiore, questo ancora in fase di ultimazione. Completa l'area office un locale igienico-sanitario, dotato di wc e lavabo. La struttura portante del corpo uffici è stata realizzata con profilati scatolari di acciaio zincato. Il calpestio dell'interpiano è in legno, mentre la copertura del ripiano è con pannelli termocoibentati. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in marmo. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico e fognario; due pompe di calore provvedono alla climatizzazione dei locali.

L'ambiente interno, adibito alle attività di lavoro, presenta le pareti in cls a faccia vista, la pavimentazione di tipo industriale, anch'essa in cls, e la copertura in onduline di cemento-amianto.

Infine, si rileva la delimitazione materiale di una parte della corte comune, per una superficie pari a circa 550 mq, assegnata a tale lotto per le proprie specifiche esigenze produttive.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava occupato da terzi. Più specificamente, da quanto fornito dal [REDACTED] e successivamente appurato dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, la società esecutata ha stipulato in data 01/08/2014 un contratto di locazione con la società "[REDACTED]". Tale contratto è stato registrato telematicamente in data 22/10/2014, al



numero 2583, serie 3T. La durata di locazione è stata pattuita in anni sei, con tacito rinnovo per uguale periodo alla scadenza, questa stabilita, pertanto, per il 31/07/2020. Le parti hanno stipulato che in qualsiasi momento il conduttore può esercitare il diritto di recesso, dando avviso al locatore nei termini e modi di legge. Nell'allegato J trovasi la scheda contabile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, nonché la copia del contratto fornita dal [REDACTED], Rappresentante Legale della società [REDACTED] non potendo questa essere rilasciata dalla stessa Agenzia delle Entrate, poiché la registrazione del contratto è avvenuta telematicamente. Infine, l'Agenzia delle Entrate segnalava che alla data del 07/01/2021 tale contratto non risultava rinnovato nei propri registri.

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, non risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, non rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura, ad eccezione della corte esterna, censita catastalmente con il subalterno n. 1, indivisa e comune ai lotti pignorati di cui alla presente procedura, nonché la cabina elettrica, adiacente ai lotti 2, 3 e 4, e il pozzo inutilizzato presente nel piazzale a nord-ovest. Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altri.



QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 13/01/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione contro del 28 Luglio 2015 - RG n. 11018 - RP n. 8280.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

3) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della



Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, in riferimento all'origine del lotto, nella sua interezza, ovvero comprensivo anche dei lotti 1, 2, 4, 5 e 6, si precisa quanto segue:

- 1) Il bene in oggetto è stato edificato su uno stacco di terreno, acquistato dalla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 30/11/1972 (rep. n. 171919/13522 del notaio Carmelo Salibra in Siracusa), trascritto in data 13/12/1972, ai nn. 31533/26515, da potere di [REDACTED].
- 2) Successivamente, l'intero fabbricato edificato pervenne alla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 25/07/2003 (rep. n. 36480/14483 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data 30/07/2003, ai nn. 13554/10059, da potere della società [REDACTED].
- 3) Infine, alla società [REDACTED], pervenne giusto atto di compravendita del 19/11/2013 (rep. n. 94407/16591 del notaio Emanuele Pensavalle in Siracusa), trascritto in data 21/11/2013 ai nn. 17034/13052, da potere della società [REDACTED].

I rogiti di cui ai superiori punti 1), 2) e 3) sono presenti nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.



QUESITO VI

La ricerca effettuata, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), produceva il reperimento dei seguenti titoli edilizi.

- 1) Licenza Edilizia n. 2395 del 20/12/1973: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla società [REDACTED] [REDACTED] relativo alla costruzione di due capannoni (denominati A e B) per la lavorazione del marmo. Il lotto 3 in esame, così come anche gli altri oggetto della presente procedura, è una porzione del capannone A.
- 2) A seguito del Nulla Osta dell'Amministrazione Provinciale di Siracusa, n. 6169 del 25/11/1977 e del parere dell'Ufficio Sanitario del 05/01/1978, il Comune di Siracusa rilasciava, in data 23/01/1978, alla società [REDACTED], la variante alla Licenza Edilizia di cui al punto 1, con le dovute prescrizioni, debitamente annotate nelle tavole grafiche di progetto assentite.
- 3) In data 31/03/1978, protocollo n. 4058/Ig, veniva rilasciata alla società [REDACTED], per i capannoni di cui alle Licenze edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di Abitabilità.
- 4) Concessione Edilizia n. 029/2015 del 12/02/2015: con tale titolo il Comune di Siracusa autorizzava la società [REDACTED], divenuta nel 2013 proprietaria del solo capannone A, ad eseguire il frazionamento di tale immobile in cinque unità indipendenti, congiuntamente alla demolizione di una scala esterna per il raggiungimento del piano superiore, alla modifica



di aperture esterne e all'adeguamento degli impianti tecnologici presenti

5) Concessione Edilizia n. 094/2016 del 20/04/2016: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla variante di cui al punto 4), al fine di apportare alcune modifiche interne e una variazione alle aperture esterne.

Si segnala che le Concessioni Edilizie di cui ai superiori punti 4) e 5), ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale n. 71/78, non risultano trascritte presso i Registri Immobiliari della Conservatoria della Provincia di Siracusa.

Per il lotto in oggetto non venivano rinvenuti progetti di sanatoria o condono ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/03.

Nell'Allegato E è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 592 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/01/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade quasi interamente in zona R2(f) - "Area di riqualificazione urbana"; marginalmente in zona F2 - "Parco territoriale di valenza archeologica delle mura Dionigiane".

L'area del lotto pignorato risulta altresì:

- interessata dal Parco Archeologico di Siracusa (istituito con D.A. n. 18/GAB dell'11/04/2019, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03/04/2014);

- in parte sottoposta alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di



bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92;

- ricade marginalmente nella zona di rispetto cimiteriale;
- assoggettato ai regimi normativi di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14 e 17, contesto paesaggistico 10d, con livello di tutela 1 e marginalmente nel contesto paesaggistico 10h, con livello di tutela 3;
- vincolata ai sensi dell'art. 134, lettera c, del D. Lgs. 42/2004, nonché vincolata marginalmente ai sensi dell'art. 10 del medesimo Decreto e s.m.i.

Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento.

Infine, si rileva che il lotto 3 risulta regolarmente accatastrato e dotato di relativa planimetria.

QUESITIVI

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze, come anzidetto, non è stata presentata alcuna richiesta di rettifica al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa.

Per il lotto 3 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti difformità, scaturite tra l'ultimo progetto approvato, indicato al superiore quesito VI, punto 5, e lo stato reale del sito, questo rappresentato nell'allegato F:

IN PROGETTO



- 1) Il corpo uffici si estendeva al solo piano terra.
- 2) La finestratura del prospetto di sud-est, ovvero della facciata principale, era prevista con le medesime dimensioni degli altri lati.

STATO DI FATTO

- 1) Sebbene la distribuzione interna dei locali a piano terra risultasse conforme al progetto, si appurava la realizzazione di un piano primo, raggiungibile con una scala metallica a chiocciola; tale piano, durante il sopralluogo peritale non risultava ancora rifinito, ma strutturalmente completato in profilati scatolari di acciaio zincato e termocopertura.
- 2) Il prospetto di sud-est risulta dotato di una finestratura molto più ampia, circa il doppio, di quella prevista.

Le difformità sopra rilevate ai punti 1) e 2), da quanto appreso attraverso un mero colloquio presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, potrebbero rientrare nell'ipotesi regolarizzativa con una SCIA in sanatoria, fermo restando, comunque, la conferma, acquisita solo durante l'istruttoria, da parte degli Enti preposti (Urbanistica, Soprintendenza, Genio Civile, ecc.), sulla bontà di quanto ipotizzato.

In particolare, avendo realizzato opere strutturali (scala a chiocciola e struttura in acciaio) occorrerà presentare anche un apposito progetto all'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Siracusa, ai sensi dell'art. 14, della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016. Questo, ovviamente, sarà sottoposto all'istruttoria



dell'Eate competente, il quale rilascerà congruo parere di conformità alle normative antisismiche vigenti, sebbene la risoluzione dell'abuso sia subordinato in maniera definitiva alle determinazioni dell'Autorità Giudiziaria, la quale emetterà una sentenza conclusiva sul reato commesso.

Conseguentemente, a chiusura dell'iter regolarizzativo occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale (già viziata da una diversa distribuzione del corpo uffici) e all'agibilità dei locali, mediante, rispettivamente, la redazione del relativo Doc.Fa e della SCA.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, desunto nel seguente punto IX.

Nella fattispecie, si stima un importo complessivo pari a circa 9.000,00 €, per sostenere le spese tecniche, i diritti di istruttoria e le sanzioni relative.

Si ritiene, altresì, necessario segnalare quanto segue:

A) Si evidenzia che la società esecutata, la ██████████ non ha ad oggi corrisposto la 2a e la 3a rata del costo di costruzione dovuto al rilascio della Concessione Edilizia n. 029/2015, di cui al punto 4) del quesito VI, producendo, quindi, per il Comune di Siracusa un credito pari, alla data del 12/11/2019, di € 6.914,92, comprensivo di entrambe le rate e le relative sanzioni (cfr. allegato E). Anche tale onere dovrà essere decurtato dal valore venale del lotto in oggetto, il quale, essendo, però, in



capo all'intero capannone, dovrà essere ripartito per ogni singolo lotto pignorato; tale ripartizione è stata eseguita in base alla superficie lorda coperta dei lotti stessi:

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONI E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	OPERE RESIDUE
LOTTO 1: 777,30 mq	PERF. LOTTO 1: 2.427,85 €
LOTTO 2: 497,22 mq	PERF. LOTTO 2: 1.553,04 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERF. LOTTO 3: 1.327,49 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERF. LOTTO 4: 1.179,54 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERF. LOTTO 5: 427,01 €
TOTALE: 2.213,88 mq	TOTALE: 6.914,92 €
DEBITO RESIDUO AL 12/11/2019: € 6.914,92 (cfr. Allegato E)	

Pertanto, l'importo da sottrarre alla stima del valore è pari a € 1.327,49.

Resta, comunque, il vincolo che tale quota dovrà essere versata in solido con le altre, essendo il debito in capo all'intero capannone.

B) Infine, si rileva che la copertura dell'intero capannone è in cemento amianto e, pertanto, non conforme alle normative vigenti; non essendo stato possibile osservare lo stato di degrado esterno, si dovrebbe effettuare lo smaltimento delle onduline di amianto esistenti e la realizzazione di una nuova copertura; ciò al fine di eliminare in maniera risolutiva ogni potenziale fonte di esposizione ed ogni necessità di attuare specifiche di contenimento future, liberando l'edificio dall'amianto in via definitiva. Per quanto sopra si considera un costo pari a circa 60,00 €/mq, comprensivo di: smaltimento in discarica speciale autorizzata, nolo delle attrezzature (autogrù, camere di decontaminazione, ecc.), misure di sicurezza (ponteggi, parapetti, linee vita, ecc.), prescrizioni dell'ASP



(piano di lavoro, monitoraggio ambientale, ecc.), spese tecniche per la pratica edilizia necessaria (SCIA), fornitura e posa di nuove onduline in fibre di cemento ecologiche. Pertanto, l'importo pari a $(60,00 \text{ €/mq} \times 425,01 \text{ mq}) = 25.500,06 \text{ €}$ è da detrarre al valore venale dell'immobile.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto Perito Estimatore provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a F.

QUESITO IX

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza



metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il



valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio e da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento ai capannoni, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento delle compravendite:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	316,20	613,80	1,67	3,20
OMI	500,00	720,00	2,00	3,00

Per la valutazione della corte comune e indivisa ai lotti pignorati si



è proceduto ad una ripartizione della stessa in base alla superficie coperta di ogni singolo lotto.

SUPERFICIE FABBRICATI E TERRENO PERTINENZIALE			
SUPERFICIE LORDA COPERTA		SUPERFICIE PERTINENZA	
LOTTO 1:	777,30 mq	FERT. LOTTO 1:	2.178,33 mq
LOTTO 2:	487,32 mq	FERT. LOTTO 2:	1.393,42 mq
LOTTO 3:	425,01 mq	FERT. LOTTO 3:	1.191,05 mq
LOTTO 4:	577,68 mq	FERT. LOTTO 4:	1.056,30 mq
LOTTO 5:	136,71 mq	FERT. LOTTO 5:	383,32 mq
LOTTO 6:	858,85 mq	FERT. LOTTO 6:	2.345,29 mq
TOTALE:	3.071,06 mq	TOTALE:	8.553,54 mq
CAL. CL.	18,33 mq		
	3.071,06 mq		
SUP. TERRENO LORDA:	11.625,00 mq	cfr. Allegato C)	
SUP. TERRENO NETTA:	8.553,94 mq		

In particolare, dalla tabella sopra riportata, segue:

- superficie lorda del terreno: 11.625,00 mq (da visura catastale);
- superficie lorda dei 6 lotti pignorati: 3.071,06 mq;
- superficie netta del terreno: 8.553,94 mq;
- **superficie lorda lotto 3: 425,01 mq;**
- **superficie corte esterna relativa: 1.191,05 mq.**

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 3:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Capannone e uffici	425,01	100	425,01
Area esterna pertinenziale	1.191,05	10	119,11
PIANO PRIMO			
Uffici	54,00	100	54,00
		TOTALE	598,12

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.



Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del lotto 3, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato. In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 550,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 2,78 €/mqx mese.



STIMA DIRETTA

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 3

- METODO DIRETTO -

Innobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio ----- scala ----- piano T int. -----

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	2
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	QUOTA: 1/1
-----------	------------

Consistenza (mq)	Capannoni e uffici:	598,12	Superficie commerciale:	598,12
	Terroni di pertinenza:	1.191,05	Superficie commerciale:	119,11

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: due, comobile	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT.: sufficiente	0,95
	STATO CONSERVATIVO EST.: moderato	0,90
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	550,00
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	717,23
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,61
a) x b) x c)		PILI' PROBARE E VALORE DI MERCATO =	€	241.625,37



STIMA INDIRECTA

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 3

- METODO INDIRECTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio ----- scala ----- piano T mt -----

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	2
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	----

Proprietà	[REDACTED]
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannoni e uffici:	598,12	Superficie commerciale:	598,12
	Terrano di pertinenza:	1.191,05	Superficie commerciale:	119,11

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: due, cambiabile	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT.: sufficiente	0,95
	STATO CONSERVATIVO EST.: modera	0,90
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIALITÀ: sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona:	€/mq	2,78
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	717,23
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,61
	d)	Spese di gestione (30% valore locativo annuo lordo):	€	4.500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione:	%	4,25
	f)	Valore locativo annuo netto:	€	10.095,24
g/h)	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO =			€ 237.535,10



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 241.625,37

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 237.535,10

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 479.160,47 / 2 = € 239.580,24$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 1, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 9.000,00;
- Oneri costi di costruzione residui: € 1.327,49;
- Smaltimento amianto e rifacimento copertura: € 25.500,06

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 239.580,24 - € 35.827,55 = € 203.752,69 \approx € 204.000,00$.

(diconsi Euro Duecentoquattromila/00).

QUESITO X

Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

- All. A - Verbali delle operazioni peritali;
- All. B - Comunicazioni alle parti;
- All. C - Documentazione catastale;
- All. D - Documentazione ipotecaria;



All. E - Documentazione Ufficio Urbanistica di Siracusa;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica (APE);

All. J - Contratto di locazione e scheda contabile.



- LOTTO 4 -

PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN SIRACUSA

VIA [REDACTED] N. 13

FG. 56, P.LLA 276, SUB. 3

QUESITO I

Il lotto in oggetto, di tipo non residenziale, ad una elevazione fuori terra, ubicato nel Comune di Siracusa, con accesso da via [REDACTED] [REDACTED], al civico n. 13, indipendente da contesti condominiali, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato.

Confina a nord-est con il lotto 3, a nord-ovest con la cabina elettrica e col terreno di pertinenza comune e indiviso con gli altri lotti; a sud-ovest e sud-est sempre con la corte comune.

Il bene risulta censito all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 56, particella n. 276, subalterno n. 3, categoria D/1; in particolare, al subalterno n. 1 è censita la corte comune indivisa dell'intero corpo di fabbrica (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del lotto sono le seguenti:
Latitudine 37° 04' 15"N; Longitudine 15° 15' 58"E.

QUESITO II

Il bene in oggetto, come gli altri lotti pignorati, insiste su un terreno di sedime di forma irregolare, questo delimitato a nord-ovest e sud-ovest dal canale artificiale di gronda, denominato "Regina", a nord-est, in parte, dalla via [REDACTED]



██████████, per la rimanente parte e a sud-est da immobili di altre ditte. Il varco di accesso a tale terreno, comune a tutti i lotti presenti al suo interno, è materializzato da un cancello metallico, a doppia anta, posto sulla stessa via ██████████, al civico n. 13. Infine, il terreno di sedime, sebbene risulti in alcune zone delimitato da semplici recinzioni metalliche, risulta di fatto comune e indiviso a tutti i lotti coinvolti nella presente procedura esecutiva. Si segnala la presenza a nord-ovest di un pozzo, delimitato da una recinzione metallica, attualmente inutilizzato, così come dichiarato dal rappresentate legale della ██████████.

Il lotto 4 in oggetto, esteso al solo piano terra, risulta composto, oltretché da una parte di un capannone industriale in cemento armato, gettato in opera, con una copertura in tegoli a doppio T e onduline in cemento-amianto, anche da un ulteriore corpo di fabbrica in muratura, addossato al capannone lungo il prospetto di nord-ovest, con altezze inferiore a questo, con copertura in parte caratterizzata da onduline in cemento-amianto e in parte da pannelli termocoibentati. L'accesso al lotto avviene mediante un varco, materializzato da un ampio portone metallico, posto nel prospetto di sud-ovest. Tutti e tre i prospetti esterni risultano ampiamente finestrati nella parte sommitale con infissi metallici a vetro singolo; non sono presenti particolari rifiniture esterne, ma els a vista. Risultano intonacate solo alcune pareti del corpo di fabbrica addossato al capannone.

Lo spazio interno della porzione di capannone è adibito ad officina



meccanica; una modesta parte di questo è occupata dall'ufficio accettazione, delimitato da tramezzi, vetrate e copertura in pannelli modulari di cartongesso. Da tale locale si accede al retrostante servizio igienico-sanitario, opportunamente disimpegnato e dotato di wc, lavabo, bidet e piatto doccia. Un bollitore elettrico provvede al fabbisogno di acqua calda sanitaria. Una scala metallica, posta lungo la parete di nord-est, dotata di relativo pianerottolo di arrivo e corrimano, permette l'accesso ad un deposito ricambi al piano superiore.

Il fabbricato addossato lungo il prospetto di nord-ovest risulta a sua volta costituito da tre ambienti separati tra loro, ma ciascuno di questi comunicante all'interno col capannone. In particolare, si ha un ufficio, una sala di attesa ed un'area servizi dedicata ad uso esclusivo del personale, dotata di spogliatoio, wc e disimpegno.

Le pareti interne dell'area officina sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte iannellate; la pavimentazione industriale è rifinita e liscia e la copertura in onduline di cemento-amianto. L'area servizi e uffici presenta pareti rifinite e pavimentazione in ceramica e in marmo. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico e fognario; tre pompe di calore provvedono alla climatizzazione degli uffici suddetti.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava occupato da terzi. Più specificamente, da quanto fornito dal sig. [REDACTED] e successivamente appurato dall'Agenzia delle Entrate



di Siracusa, la società esecutata ha stipulato in data 06/11/2017 un contratto di locazione con la società " [REDACTED] [REDACTED]". Tale contratto è stato registrato telematicamente in data 24/11/2017, al numero 4873, serie 3T. La durata di locazione è stata pattuita in anni sei, con tacito rinnovo per uguale periodo alla scadenza, questa stabilita, pertanto, per il 05/11/2023. Le parti hanno stipulato che in qualsiasi momento il conduttore può esercitare il diritto di recesso, dando avviso al locatore nei termini e modi di legge. Nell'allegato J trovasi la scheda contabile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, nonché la copia del contratto fornita dal [REDACTED], Rappresentante Legale della società [REDACTED] non potendo questa essere rilasciata dalla stessa Agenzia delle Entrate, poiché la registrazione del contratto è avvenuta telematicamente.

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, non risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, non rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura, ad eccezione della corte esterna, censita catastalmente con il subalterno n. 1, indivisa e comune ai lotti pignorati di cui alla presente procedura, nonché la cabina elettrica, adiacente ai lotti 2, 3 e 4, e il pozzo inutilizzato presente nel piazzale di nord-ovest. Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i



diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altri.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 13/01/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione contro del 28 Luglio 2015 - RG n. 11018 - RP n. 8280.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

3) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità,



oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, in riferimento all'origine del lotto, nella sua interezza, ovvero comprensivo anche dei lotti 1, 2, 3, 5 e 6, si precisa quanto segue:

1) Il bene in oggetto è stato edificato su uno stacco di terreno, acquistato dalla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 30/11/1972 (rep. n. 171919/13522 del notaio Carmelo Salibra in Siracusa), trascritto in data 13/12/1972, ai nn. 31533/26515, da potere di [REDACTED] [REDACTED].

2) Successivamente, l'intero fabbricato edificato pervenne alla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 25/07/2003 (rep. n. 36480/14483 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data 30/07/2003, ai nn. 13554/10059, da potere della società [REDACTED].

3) Infine, alla società [REDACTED] pervenne giusto atto di compravendita del 19/11/2013 (rep. n. 94407/16591 del notaio Emanuele Pensavalle in Siracusa), trascritto in data 21/11/2013 ai nn. 17034/13052, da potere della società [REDACTED].

I rogiti di cui ai superiori punti 1), 2) e 3) sono presenti



nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.

QUESITO VI

La ricerca effettuata, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), produceva il reperimento dei seguenti titoli edilizi.

- 1) Licenza Edilizia n. 2395 del 20/12/1973: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla società [REDACTED] Snc relativo alla costruzione di due capannoni (denominati A e B) per la lavorazione del marmo. Il lotto 4 in esame, così come anche gli altri oggetto della presente procedura, è una porzione del capannone A.
- 2) A seguito del Nulla Osta dell'Amministrazione Provinciale di Siracusa, n. 6169 del 25/11/1977 e del parere dell'Ufficio Sanitario del 05/01/1978, il Comune di Siracusa rilasciava, in data 23/01/1978, alla società [REDACTED], la variante alla Licenza Edilizia di cui al punto 1, con le dovute prescrizioni, debitamente annotate nelle tavole grafiche di progetto assentite.
- 3) In data 31/03/1978, protocollo n. 4058/fg, veniva rilasciata alla società [REDACTED], per i capannoni di cui alle Licenze edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di Abitabilità.
- 4) Concessione Edilizia n. 029/2015 del 12/02/2015: con tale titolo il Comune di Siracusa autorizzava la società [REDACTED] divenuta nel 2013 proprietaria del solo capannone A, ad eseguire il frazionamento di tale immobile in cinque unità indipendenti, congiuntamente alla demolizione di una scala



esterna per il raggiungimento del piano superiore, alla modifica di aperture esterne e all'adeguamento degli impianti tecnologici presenti.

- 5) Concessione Edilizia n. 094/2016 del 20/04/2016: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla variante di cui al punto 4), al fine di apportare alcune modifiche interne e una variazione alle aperture esterne.

Si segnala che le Concessioni Edilizie di cui ai superiori punti 4) e 5), ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale n. 71/78, non risultano trascritte presso i Registri Immobiliari della Conservatoria della Provincia di Siracusa.

Per il lotto in oggetto non venivano rinvenuti progetti di sanatoria o condono ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/03.

Nell'Allegato E è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 592 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/01/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade quasi interamente in zona R2(f) – “Area di riqualificazione urbana”; marginalmente in zona F2 – “Parco territoriale di valenza archeologica delle mura Dionigiane”.

L'area del lotto pignorato risulta altresì:

- interessata dal Parco Archeologico di Siracusa (istituito con D.A. n. 18/GAB dell'11/04/2019, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03/04/2014);



- in parte sottoposta alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92;
- ricade marginalmente nella zona di rispetto cimiteriale;
- assoggettato ai regimi normativi di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14 e 17, contesto paesaggistico 10d, con livello di tutela 1 e marginalmente nel contesto paesaggistico 10h, con livello di tutela 3;
- vincolata ai sensi dell'art. 134, lettera c, del D. Lgs. 42/2004, nonché vincolata marginalmente ai sensi dell'art. 10 del medesimo Decreto e s.m.i.

Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento.

Infine, si rileva che il lotto 4 risulta regolarmente accatastrato e dotato di relativa planimetria.

QUESITOVII

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze, come anzidetto, non è stata presentata alcuna richiesta di rettifica al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa.

Per il lotto 4 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti difformità, scaturite tra l'ultimo progetto approvato, indicato al superiore quesito VI, punto 5, e lo stato reale del sito, questo rappresentato nell'allegato F:



IN PROGETTO

- 1) Il modesto corpo ufficio, con il relativo servizio, si prevedeva di allocarlo nell'angolo ovest del capannone.
- 2) Non sussistevano piani superiori raggiungibili da scale interne e altri vani connessi.
- 3) Erano previste tre ampie aperture carrabili nella facciata di sud-est, una nella facciata di nord-ovest, mentre in quella di sud-ovest si prevedeva un semplice varco pedonale e le finestrate del corpo uffici.

STATO DI FATTO

- 1) Il corpo ufficio non è stato realizzato come previsto, ma si rilevava, come già detto al superiore punto II, una ulteriore struttura in muratura addossata alla facciata di nord-ovest, adibita ad uffici e servizi annessi.
- 2) All'interno del capannone, nell'angolo nord, a piano terra, insiste anche un altro locale, caratterizzato da una struttura precaria, adibito anch'esso ad ufficio. Inoltre, una scala, interamente a struttura metallica, ad unica rampa, corredata di pianerottolo di arrivo e corrimano, permette l'accesso ad un vano al piano superiore. Tale locale risulta inserito all'interno del volume della cabina elettrica, così come il vano servizi sottostante, relativo al locale ufficio in struttura precaria suddetto.
- 3) Il prospetto di sud-est non possiede i varchi carrabili di progetto, così come la facciata di nord-ovest, poiché occultata



dal corpo uffici in muratura. Infine, unico varco carrabile è posto lungo la facciata di sud-ovest, priva, ovviamente, delle finestrate previste in progetto relative ai servizi.

Le difformità sopra rilevate al punto 1), da quanto appreso attraverso un colloquio con il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, ai sensi del vigente PRG, non essendo ad oggi stato redatto nessun Piano di Recupero Edilizio, non rientrano in una ipotesi regolarizzativa e, pertanto, sono da ritenersi non sanabili; pertanto, occorre ripristinare lo stato originario dei luoghi provvedendo alla demolizione dei volumi suddetti.

Le difformità relative al punto 2) e 3), sempre da quanto appreso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, potrebbero rientrare nell'ipotesi regolarizzativa con una SCIA in sanatoria, fermo restando, comunque, la conferma, acquisita solo durante l'istruttoria, da parte degli Enti preposti (Urbanistica, Soprintendenza, Genio Civile, ecc.), sulla bontà di quanto ipotizzato. In particolare, avendo realizzato opere strutturali (scala e pianerottolo con struttura in acciaio) occorrerà presentare anche un apposito progetto all'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Siracusa, ai sensi dell'art. 14, della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016. Questo, ovviamente, sarà sottoposto all'istruttoria dell'Ente competente, il quale rilascerà congruo parere di conformità alle normative antisismiche vigenti, sebbene la risoluzione dell'abuso sia subordinato in maniera definitiva alle



determinazioni dell'Autorità Giudiziaria, la quale emetterà una sentenza conclusiva sul reato commesso.

Conseguentemente, a chiusura dell'iter regolarizzativo occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale (già viziata da un diverso posizionamento del corpo uffici) e all'agibilità dei locali, mediante, rispettivamente, la redazione del relativo Doc.Fa e della SCA.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, desunto nel seguente punto IX.

Nella fattispecie, si stima un importo complessivo pari a circa 9.000,00 €, per sostenere le spese tecniche, i diritti di istruttoria e le sanzioni relative. Inoltre, per le spese di demolizione del volume abusivo (pari a circa 190 mc vuoto per pieno, con una superficie pari a circa 64 mq) e per la relativa messa in pristino del sito si stima un costo pari a circa 12.000,00 €, comprensivo anche di spese tecniche necessarie, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, sia del materiale di risulta che delle onduline in amianto della copertura.

Si ritiene, altresì, necessario segnalare quanto segue:

A) Si evidenzia che la società esecutata, la [REDACTED], non ha ad oggi corrisposto la 2a e la 3a rata del costo di costruzione dovuto al rilascio della Concessione Edilizia n. 029/2015, di cui al punto 4) del quesito VI, producendo, quindi, per il Comune di Siracusa un credito pari, alla data del 12/11/2019, di €



6.914,92, comprensivo di entrambe le rate e le relative sanzioni (cfr. allegato E). Anche tale onere dovrà essere decurtato dal valore venale del lotto in oggetto, il quale, essendo, però, in capo all'intero capannone, dovrà essere ripartito per ogni singolo lotto pignorato; tale ripartizione è stata eseguita in base alla superficie lorda coperta dei lotti stessi:

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERI RESIDUI
LOTTO 1: 777,30 mq	PERT. LOTTO 1: 2.427,85 €
LOTTO 2: 497,22 mq	PERT. LOTTO 2: 1.568,04 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1.327,49 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1.179,54 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 427,01 €
TOTALE: 2.213,88 mq	TOTALE: 6.914,92 €
DEBITO RESIDUO AL 12/11/2019: € 6.914,92 (cfr. Allegato E)	

Pertanto, l'importo da sottrarre alla stima del valore è pari a € 1.179,54.

Resta, comunque, il vincolo che tale quota dovrà essere versata in solido con le altre, essendo il debito in capo all'intero capannone.

B) Infine, si rileva che la copertura dell'intero capannone è in cemento amianto e, pertanto, non conforme alle normative vigenti; non essendo stato possibile osservare lo stato di degrado esterno, si dovrebbe effettuare lo smaltimento delle onduline di amianto esistenti e la realizzazione di una nuova copertura; ciò al fine di eliminare in maniera risolutiva ogni potenziale fonte di esposizione ed ogni necessità di attuare specifiche di contenimento future, liberando l'edificio dall'amianto in via definitiva. Per quanto sopra si considera un costo pari a circa 60,00 €/mq, comprensivo di: smaltimento in



discarica speciale autorizzata, nolo delle attrezzature (autogrù, camere di decontaminazione, ecc.), misure di sicurezza (ponteggi, parapetti, linee vita, ecc.), prescrizioni dell'ASP (piano di lavoro, monitoraggio ambientale, ecc.), spese tecniche per la pratica edilizia necessaria (SCIA), fornitura e posa di nuove onduline in fibre di cemento ecologiche. Pertanto, l'importo pari a $(60,00 \text{ €/mq} \times 313,64 \text{ mq}) = 18.818,40 \text{ €}$ è da detrarre al valore venale dell'immobile.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica, pertanto, il sottoscritto Perito Estimatore provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a E.

QUESITO IX

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.



METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da



alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento ai capannoni, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento delle compravendite:



Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq a mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino immobiliare	318,28	613,80	1,67	3,28
OMI	330,08	720,80	2,00	3,60

Per la valutazione della corte comune e indivisa ai lotti pignorati si è proceduto ad una ripartizione della stessa in base alla superficie lorda coperta di ogni singolo lotto.

SUPERFICIE FABBRICATI E TERRENO PERTINENZIALE			
SUPERFICIE LORDA COPERTA		SUPERFICIE PERTINENZA	
LOTTO 1:	777,30 mq	PERT. LOTTO 1:	2.178,31 mq
LOTTO 2:	497,22 mq	PERT. LOTTO 2:	1.995,41 mq
LOTTO 3:	425,01 mq	PERT. LOTTO 3:	1.191,85 mq
LOTTO 4:	377,64 mq	PERT. LOTTO 4:	1.058,30 mq
LOTTO 5:	136,71 mq	PERT. LOTTO 5:	483,12 mq
LOTTO 6:	638,68 mq	PERT. LOTTO 6:	2.149,76 mq
TOTALE:	3.052,36 mq	TOTALE:	8.553,94 mq
CAB. EL.	18,70 mq		
	3.071,06 mq		
SUP. TERRENO LORDA:	11.625,00 mq	(cfr. Allegato C)	
SUP. TERRENO NETTA:	8.553,94 mq		

In particolare, dalla tabella sopra riportata, segue:

- superficie lorda del terreno: 11.625,00 mq (da visura catastale);
- superficie lorda dei 6 lotti pignorati: 3.071,06 mq;
- superficie netta del terreno: 8.553,94 mq;
- **superficie lorda lotto 4: 377,64 mq;**
- **superficie corte esterna relativa: 1.058,30 mq.**

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla



superficie commerciale complessiva del lotto 4:

LOCALE	SUP. LORDA - mq -	%	SUP. COMM - mq -
PIANO TERRA			
Capannone e uffici	377,64	100	377,64
Area esterna pertinenziale	1.058,30	10	105,83
PIANO PRIMO			
Deposito	15,00	100	15,00
TOTALE			498,47

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del lotto 4, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato.

In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 550,00 €/mq.

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 2,78 €/mqx mese.



STIMA DIRETTA

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 4

- METODO DIRETTO -

Innobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio scala piano T int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	3
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	[REDACTED]
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannone e uffici:	392,64	Superficie commerciale:	392,64
	Terrano di pertinenza:	1.058,30	Superficie commerciale:	105,83

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: uno, cambiabile	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT.: discreto	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: sufficiente	0,96
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOGATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona	€	550,00
	b)	Superficie commerciale complessiva	mq	498,47
	c)	Prodotto dei coefficienti		0,65
a) x b) x c)	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO =			€ 177.702,82



STIMA INDIRECTA

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 4

- METODO INDIRECTO -

Innoble sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio ----- scala ----- piano T int -----

Dati catastali	Foglio:	58	Particella:	276	Subalterno:	3
	Piano:	T	Categoria catastale	D/1	Consistenza catastale	----

Proprietà	QUOTA: 1/1
-----------	------------

Consistenza (mq)	Capannone e uffici:	392,64	Superficie commerciale:	392,64
	Terreno di pertinenza:	1.058,30	Superficie commerciale:	105,83

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: uno, canale	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT.: discreto	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: sufficiente	0,85
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona:	€/mq	2,78
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	498,47
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,65
	d)	Spese di gestione (30% valore locativo annuo lordo):	€	3.500,00
	e)	Raggio di capitalizzazione:	%	4,25
	f)	Valore locativo annuo netto:	€	7.309,62
f / e)	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO =			€ 171.972,32



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 177.702,82

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 171.972,32

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 349.675,14 / 2 = € 174.837,57$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 4, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 9.000,00;
- Oneri costi di costruzione residui: € 1.179,54;
- Smaltimento amianto e rifacimento copertura: € 18.818,40
- Demolizione manufatti non sanabili: € 12.000,00

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 174.837,57 - € 40.997,94 = € 133.839,63 \approx € 134.000,00$.

(diconsi Euro Centotrentaquattromila/00).

QUESITO X

Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbali delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;



All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione Ufficio Urbanistica di Siracusa;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica (APE);

All. J - Contratto di locazione e scheda contabile.



- LOTTO 5 -

PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN SIRACUSA

VIA [REDACTED] N. 13

FG. 56, P.LLA 276, SUB. 5

QUESITO I

Il lotto in oggetto, di tipo non residenziale, posto al piano primo, ubicato nel Comune di Siracusa, con accesso da via [REDACTED] [REDACTED], al civico n. 13, indipendente da contesti condominiali, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato.

Confina a nord-est con il lotto 1, nel quale si aggetta con le aperture finestrate, sovrastandone la zona servizi; nei rimanenti lati si aggetta sul terreno di pertinenza indiviso, comune con gli altri lotti.

Il bene risulta censito all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 56, particella n. 276, subaltemo n. 5, categoria D/1; in particolare, al subaltemo n. 1 è censita la corte comune indivisa dell'intero corpo di fabbrica (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del lotto sono le seguenti:
Latitudine 37° 04' 15"N; Longitudine 15° 15' 58"E.

QUESITO II

Il bene in oggetto, come anche tutti gli altri lotti soggetti alla medesima procedura, insiste su un terreno di sedime di forma irregolare, questo delimitato a nord-ovest e sud-ovest dal canale artificiale di gronda, denominato "Regina", a nord-est, in parte,



dalla via [REDACTED]
[REDACTED], per la rimanente parte e a sud-est da immobili di altre ditte.
Il varco di accesso a tale terreno, comune a tutti i lotti presenti al suo interno, è materializzato da un cancello metallico, a doppia anta, posto sulla stessa via [REDACTED], al civico n. 13.
Infine, il terreno di sedime, sebbene risulti in alcune zone delimitato da semplici recinzioni metalliche, risulta di fatto comune e indiviso a tutti i lotti coinvolti nella presente procedura esecutiva.
Si segnala la presenza a nord-ovest di un pozzo, delimitato da una recinzione metallica, attualmente inutilizzato, così come dichiarato dal rappresentate legale della [REDACTED]
Il lotto 5 in oggetto, esteso al solo piano primo, come già sopra detto, risulta parte di un capannone industriale in cemento armato, gettato in opera, con una copertura in tegoli a doppio T e onduline in cemento-amianto. L'accesso avviene sul fronte di nord-ovest mediante una rampa di scala esterna, con gradini rivestiti in marmo e ringhiera metallica. Una piccola pensilina sommitale in cls armato protegge il relativo pianerottolo di arrivo. Il varco di accesso al lotto è materializzato con un portoncino in alluminio anodizzato, dotato di grata metallica. Da qui si accede ad un vano scala che permette di collegare, mediante una rampa interna, il lotto in oggetto col piano terra, che, però, attualmente risulta occluso da una tramezzatura. Da tale vano scala, a mezzo di un portoncino blindato, si accede all'immobile. Questo consta di cinque camere e due locali igienico-sanitari, tutti opportunamente disimpegnati



grazie ad un corridoio e un ingresso. Esternamente il perimetro dell'immobile è rivestito con piastrelle di marmo, caratterizzate da varia pezzatura e tipologia. Risulta, altresì, finestrato mediante infissi metallici, dotati di vetro singolo e avvolgibili. In particolare, le aperture presenti a nord-est si aggettano direttamente all'interno del lotto I; per tale motivo, attualmente risultano mascherate con apposite pannellature.

Lo spazio interno, probabilmente all'origine adibito ad abitazione e, successivamente ad uffici, attualmente è inutilizzato e funge da archivio documenti e suppellettili varie. Gli ambienti comunque sono intonacati, tinteggiati, pavimentati e dotati di porte in legno; i locali igienico-sanitari sono, altresì, piastrellati e dotati di wc, lavabo e bidet; uno possiede il piatto doccia, l'altro una pilozza. Un soffitto piano separa l'immobile dalla copertura del capannone, questa caratterizzata dalla presenza di onduline in cemento amianto. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico e fognario; non sono stati rilevati impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso il lotto si presentava in uno stato conservativo appena sufficiente a causa del prolungato inutilizzo nel tempo.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità della società escutata, sebbene dalla stessa non attivamente utilizzato e non curato.

QUESITO IV



L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, non risulta iscritto in un ambito condominiale; pertanto, non rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura, ad eccezione della corte esterna, censita catastalmente con il subalterno n. 1, indivisa e comune ai lotti pignorati di cui alla presente procedura, nonché la cabina elettrica, adiacente ai lotti 2, 3 e 4, e il pozzo inutilizzato presente nel piazzale a nord-ovest.

Si segnala in particolare la caratteristica del bene di aggettarsi, lungo il lato di nord-est, direttamente all'interno del lotto 1.

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altri.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 13/01/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

- i.** I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.
- ii.** I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono



i seguenti:

1) DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A
TRASCRIZIONE

Trascrizione contro del 28 Luglio 2015 - RG n. 11018 - RP n. 8280.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

3) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2132 - RP n. 1556.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, in riferimento all'origine del lotto, nella sua interezza, ovvero comprensivo anche dei lotti 1, 2, 3, 4 e 6, si precisa quanto segue:

- 1) Il bene in oggetto è stato edificato su uno stacco di terreno, acquistato dalla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 30/11/1972 (rep. n. 171919/13522 del notaio Carmelo Salibra in Siracusa), trascritto in data 13/12/1972, ai nn. 31533/26515, da potere di [REDACTED]



[REDACTED]

2) Successivamente, l'intero fabbricato edificato pervenne alla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 25/07/2003 (rep. n. 36480/14483 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data 30/07/2003, ai nn. 13554/10059, da potere della società [REDACTED].

3) Infine, alla società [REDACTED], pervenne giusto atto di compravendita del 19/11/2013 (rep. n. 94407/16591 del notaio Emanuele Pensavalle in Siracusa), trascritto in data 21/11/2013 ai nn. 17034/13052, da potere della società [REDACTED].

I rogiti di cui ai superiori punti 1), 2) e 3) sono presenti nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.

QUESITO VI

La ricerca effettuata, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), produceva il reperimento dei seguenti titoli edilizi.

1) Licenza Edilizia n. 2395 del 20/12/1973: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla società [REDACTED] [REDACTED] relativo alla costruzione di due capannoni (denominati A e B) per la lavorazione del marmo. Il lotto 5 in esame, così come anche gli altri oggetto della presente procedura, è una porzione del capannone A.

2) A seguito del Nulla Osta dell'Amministrazione Provinciale di Siracusa, n. 6169 del 25/11/1977 e del parere dell'Ufficio



Sanitario del 05/01/1978, il Comune di Siracusa rilasciava, in data 23/01/1978, alla società [REDACTED], la variante alla Licenza Edilizia di cui al punto 1, con le dovute prescrizioni, debitamente annotate nelle tavole grafiche di progetto assentite.

3) In data 31/03/1978, protocollo n. 4058/Ig, veniva rilasciata alla società [REDACTED] per i capannoni di cui alle Licenze edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di Abitabilità.

4) Concessione Edilizia n. 029/2015 del 12/02/2015: con tale titolo il Comune di Siracusa autorizzava la società [REDACTED] divenuta nel 2013 proprietaria del solo capannone A, ad eseguire il frazionamento di tale immobile in cinque unità indipendenti, congiuntamente alla demolizione di una scala esterna per il raggiungimento del piano superiore, alla modifica di aperture esterne e all'adeguamento degli impianti tecnologici presenti.

5) Concessione Edilizia n. 094/2016 del 20/04/2016: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla variante di cui al punto 4), al fine di apportare alcune modifiche interne e una variazione alle aperture esterne.

Si segnala che le Concessioni Edilizie di cui ai superiori punti 4) e 5), ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale n. 71/78, non risultano trascritte presso i Registri Immobiliari della Conservatoria della Provincia di Siracusa.

Per il lotto in oggetto non venivano rinvenuti progetti di sanatoria o condono ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/03.



Nell'Allegato E è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 592 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/01/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade quasi interamente in zona R2(f) – "Area di riqualificazione urbana"; marginalmente in zona F2 – "Parco territoriale di valenza archeologica delle mura Dionigiane".

L'area del lotto pignorato risulta altresì:

- interessata dal Parco Archeologico di Siracusa (istituito con D.A. n. 18/GAB dell'11/04/2019, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03/04/2014);
- in parte sottoposta alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92;
- ricade marginalmente nella zona di rispetto cimiteriale;
- assoggettato ai regimi normativi di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14 e 17, contesto paesaggistico 10d, con livello di tutela 1 e marginalmente nel contesto paesaggistico 10h, con livello di tutela 3;
- vincolata ai sensi dell'art. 134, lettera c, del D. Lgs. 42/2004, nonché vincolata marginalmente ai sensi dell'art. 10 del medesimo Decreto e s.m.i.

Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento.

Infine, si rileva che il lotto 5 risulta regolarmente accatastato e



dotato di relativa planimetria.

QUESITO VII

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze, come anzidetto, non è stata presentata alcuna richiesta di rettifica al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa.

Per il lotto 5 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti difformità, scaturite tra l'ultimo progetto approvato, indicato al superiore quesito VI, punto 5, e lo stato reale del sito, questo rappresentato nell'allegato F:

IN PROGETTO

- 1) Il collegamento con l'immobile doveva avvenire dalla scala interna, questa a sua volta accessibile, dall'esterno a quota piazzale, tramite un portoncino posto sulla facciata di nord-ovest.
- 2) Il vano "Attesa" si prevedeva separato, mediante un tramezzo, dall'adiacente vano "Ufficio".

STATO DI FATTO

- 1) Come già sopra detto, l'immobile è attualmente raggiungibile solo dalla rampa esterna, la quale non è stata demolita come previsto in progetto.
- 2) Il vano "Attesa" e quello "Ufficio" adiacente sono un unico ambiente, non separato da alcuna tramezzatura.



Le difformità sopra rilevate ai punti 1) e 2), da quanto appreso attraverso un mero colloquio presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, potrebbero rientrare nell'ipotesi regolarizzativa con una SCIA in sanatoria, fermo restando, comunque, la conferma, acquisita solo durante l'istruttoria, da parte degli Enti preposti (Urbanistica, Soprintendenza, Genio Civile, ecc.), sulla bontà di quanto ipotizzato.

Conseguentemente occorre procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale (già viziata da una errata indicazione del subalterno nel riquadro "Identificativi Catastali", evidenziato in rosso nell'Allegato C) e all'agibilità dei locali, mediante, rispettivamente, la redazione del relativo Doc.Fa e della SCA.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, desunto nel seguente punto IX.

Nella fattispecie, si stima un importo complessivo pari a circa 5.000,00 €, per sostenere le spese tecniche, i diritti di istruttoria e le sanzioni relative.

Si ritiene, altresì, necessario segnalare quanto segue:

A) Si evidenzia che la società esecutata, la [REDACTED] non ha ad oggi corrisposto la 2a e la 3a rata del costo di costruzione dovuto al rilascio della Concessione Edilizia n. 029/2015, di cui al punto 4) del quesito VI, producendo, quindi, per il Comune di Siracusa un credito pari, alla data del 12/11/2019, di € 6.914,92, comprensivo di entrambe le rate e le relative sanzioni



(cfr. allegato E). Anche tale onere dovrà essere decurtato dal valore venale del lotto in oggetto, il quale, essendo, però, in capo all'intero capannone, dovrà essere ripartito per ogni singolo lotto pignorato; tale ripartizione è stata eseguita in base alla superficie lorda coperta dei lotti stessi:

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERE RESIDUI
LOTTO 1: 777,30 mq	PERT. LOTTO 1: 2.427,85 €
LOTTO 2: 497,22 mq	PERT. LOTTO 2: 1.553,04 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1.327,49 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1.179,54 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 427,01 €
TOTALE: 2.213,88 mq	TOTALE: 6.514,92 €
DEBITO RESIDUO AL 12/11/2019: € 6.914,92 (cfr. Allegato E)	

Pertanto, l'importo da sottrarre alla stima del valore è pari a € 427,01.

Resta, comunque, il vincolo che tale quota dovrà essere versata in solido con le altre, essendo il debito in capo all'intero capannone.

B) Infine, si rileva che la copertura dell'intero capannone è in cemento amianto e, pertanto, non conforme alle normative vigenti; sebbene, all'interno del lotto 5 sussiste un solaio, non essendo stato possibile osservare lo stato di degrado esterno, si dovrebbe effettuare lo smaltimento delle onduline di amianto esistenti e la realizzazione di una nuova copertura; ciò al fine di eliminare in maniera risolutiva ogni potenziale fonte di esposizione ed ogni necessità di attuare specifiche di contenimento future, liberando l'edificio dall'amianto in via definitiva. Per quanto sopra si considera un costo pari a circa 60,00 €/mq, comprensivo di: smaltimento in discarica speciale



autorizzata, nolo delle attrezzature (autogrù, camere di decontaminazione, ecc.), misure di sicurezza (ponteggi, parapetti, linee vita, ecc.), prescrizioni dell'ASP (piano di lavoro, monitoraggio ambientale, ecc.), spese tecniche per la pratica edilizia necessaria (SCIA), fornitura e posa di nuove onduline in fibre di cemento ecologiche. Pertanto, l'importo pari a $(60,00 \text{ €/mq} \times 136,71 \text{ mq}) = 8.202,60 \text{ €}$ è da detrarre al valore venale dell'immobile.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica, pertanto, il sottoscritto Perito Estimatore provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a G.

QUESITO IX

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.



METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da



alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento agli Uffici, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento delle compravendite:



Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq a mese)	
	Min	Max	Min	Max
Portale Immobiliare	576,80	827,70	3,48	5,02
OMI	1.000,00	1.400,00	5,00	8,10

Per la valutazione della corte comune e indivisa ai lotti pignorati si è proceduto ad una ripartizione della stessa in base alla superficie lorda coperta di ogni singolo lotto.

SUPERFICIE FABBRICATI E TERRENO PERTINENZIALE			
SUPERFICIE LORDA COPERTA		SUPERFICIE PERTINENZA	
LOTTO 1:	777,90 mq	PERT. LOTTO 1:	2.178,33 mq
LOTTO 2:	497,22 mq	PERT. LOTTO 2:	1.393,41 mq
LOTTO 3:	425,01 mq	PERT. LOTTO 3:	1.193,05 mq
LOTTO 4:	577,64 mq	PERT. LOTTO 4:	1.058,30 mq
LOTTO 5:	136,71 mq	PERT. LOTTO 5:	383,12 mq
LOTTO 6:	818,48 mq	PERT. LOTTO 6:	2.345,76 mq
TOTALE:	3.052,96 mq	TOTALE:	8.553,94 mq
CAB. EL.	18,70 mq		
	3.071,66 mq		
SUP. TERRENO LORDA:	11.625,00 mq	(cfr. Allegato C)	
SUP. TERRENO NETTA:	8.553,94 mq		

In particolare, dalla tabella sopra riportata, segue:

- superficie lorda del terreno: 11.625,00 mq (da visura catastale);
- superficie lorda dei 6 lotti pignorati: 3.071,06 mq;
- superficie netta del terreno: 8.553,94 mq;
- **superficie lorda lotto 5: 136,71 mq;**
- **superficie corte esterna relativa: 383,12 mq.**

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 5:



LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO PRIMO			
Locali destinabili a uffici	136,71	100	136,71
Area esterna pertinenziale	383,12	10	38,31
		TOTALE	175,02

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del lotto 5, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato.

In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 951,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 5,52 €/mqxmese.



STIMA DIRETTA

SCHEMA DI VALUTAZIONE - LOTTO 5

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio ----- scala ----- piano T int -----

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	5
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	[REDACTED]				
	QUOTA: 1/1				

Consistenza (mq)	Uffici:	136,71	Superficie commerciale:	136,71
	Terrano di pertinenza:	383,12	Superficie commerciale:	38,31

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VEUSTA EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	PIANO: primo	1,00
	AFFACCIO: Su tre lati	1,00
	ESPOSIZIONE: Discrezionalmente esposta	1,00
	STATO CONSERVATIVO: da ristrutturare	0,90
	DOTAZIONI COMUNI: cote esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VISTA: Pervolentamento ostacolata	0,95
REGIME LOCATIVO: libero	1,00	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	951,00
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	175,02
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,68
ai x bi x ci	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 113.564,39



STIMA INDIRECTA

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 5

- METODO INDIRECTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edifico: scale: piano: int.:

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	5
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	----

Proprietà	[REDACTED]					
	QUOTA: 1/1					

Consistenza (mq)	Uffici	136,71	Superficie commerciale:	136,71
	Terreno di pertinenza:	383,12	Superficie commerciale:	38,31

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	PIANO: primo	1,00
	AFFACCIO: Suo tre lati	1,00
	ESPOSIZIONE: Disorientamento assoluta	1,00
	STATO CONSERVATIVO: da ristrutturare	0,90
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VISTA: Prevalentemente ostacolata	0,95
REGIME LOCATIVO: libero	1,00	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona	€/mq	5,52
	b)	Superficie commerciale complessiva	mq	175,02
	c)	Prodotto dei coefficienti		0,68
	d)	Spese di gestione (30% valore locativo annuo lordo)	€	2.500,00
	e)	Seggio di capitalizzazione	%	4,50
	f)	Valore locativo annuo netto	€	5.383,55
g / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 119.634,47



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 113.564,39

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 119.634,47

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 233.198,86 / 2 = € 116.599,43$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 5, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 5.000,00;
- Oneri costi di costruzione residui: € 427,01;
- Smaltimento amianto e rifacimento copertura: € 8.202,60

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 116.599,43 - € 13.629,61 = € 102.969,82 \approx € 103.000,00$.

(diconsi Euro Centotremila/00).

QUESITO X

Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

- All. A - Verbali delle operazioni peritali;
- All. B - Comunicazioni alle parti;
- All. C - Documentazione catastale;
- All. D - Documentazione ipotecaria;



All. E - Documentazione Ufficio Urbanistica di Siracusa;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica (APE);



- LOTTO 6 -

PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN SIRACUSA

VIA [REDACTED]

FG. 56, P.LLA 276

QUESITO I

Il lotto in oggetto, di tipo non residenziale, ad una elevazione fuori terra, ubicato nel Comune di Siracusa, con accesso da via [REDACTED] [REDACTED], indipendente da contesti condominiali, risulta costituito da un complesso di manufatti di varia tipologia.

Confina perimetralmente con immobili di altre ditte, ad eccezione del versante nord-ovest, ove confina col terreno di pertinenza comune e indiviso con gli altri lotti.

Il lotto individuato non possiede una propria identificazione catastale, ma risulta inserito nella suddetta corte comune indivisa, questa censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 56, particella n. 276, subalterno n. 1 (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del lotto sono le seguenti:
Latitudine 37° 04' 13"N; Longitudine 15° 16' 04"E.

QUESITO II

Il lotto pignorato in oggetto insiste, come d'altronde tutti gli altri 5 lotti, su un terreno di sedime di forma irregolare, questo delimitato a nord-ovest e sud-ovest dal canale artificiale di gronda,



denominato "Regina", a nord-est, in parte, dalla via [REDACTED] [REDACTED], per la rimanente parte e a sud-est da immobili di altre ditte. Il varco di accesso a tale terreno, comune a tutti i lotti presenti al suo interno, è materializzato da un cancello metallico, a doppia anta, posto sulla stessa via [REDACTED]. Infine, il terreno di sedime, sebbene risulti in alcune zone delimitato da semplici recinzioni metalliche, risulta di fatto comune e indiviso a tutti i lotti coinvolti nella presente procedura esecutiva. Si segnala la presenza a nord-ovest di un pozzo, delimitato da una recinzione metallica, attualmente inutilizzato, così come dichiarato dal rappresentate legale della [REDACTED].

Il lotto 6 in oggetto, esteso al solo piano terra, risulta composto, da una serie di fabbricati, caratterizzati da diversa tipologia costruttiva, posti essenzialmente nell'area sud-est dell'intero terreno di sedime. Una delimitazione, realizzata con una recinzione metallica, di fatto separa tale lotto da quelli confinanti, ovvero dal lotto 3 e 4.

Più specificatamente, si rilevano i seguenti corpi di fabbrica (cfr. Allegato F):

- 1) un manufatto, di lunghezza pari a circa 80 mt e larghezza 8 mt, realizzato con una struttura portante in acciaio e muratura; la copertura, a falda unica, nonché parte delle pareti perimetrali sono costituiti in pannelli termocoibentati. La pavimentazione è stata realizzata in battuto cementizio. Una serie di



finestrature, poste sulla muratura di sud-ovest, permette una sufficiente illuminazione naturale ai locali. La parte terminale di sud-est di tale manufatto non risultava ultimata. L'attività svolta all'interno di questa unità è quella della lavorazione del marmo, ove, infatti, a supporto di tale attività, sono presenti le apparecchiature professionali d'uso; virtualmente si individuano le seguenti aree di lavoro: la zona taglio delle lastre di marmo, l'area di levigatura e lucidatura delle stesse lastre, la zona di rifinitura dei bordi delle lastre, ove all'interno sussiste anche un piccolo locale officina, e l'area di rifinitura e confezionamento del materiale lavorato.

- 2) Un ulteriore manufatto, di superficie pari a circa 110 mq, realizzato in muratura portante, con copertura anche questo in pannelli termocoibentati, posto consecutivamente al primo, verso nord-ovest, è adibito al taglio dei blocchi di marmo. Le finestrature sommitali e la mancanza di un varco chiudibile permettono di avere un'illuminazione e un'aerazione molto buona. Tale locale presenta al suo interno anche un piccolo vano, delimitato da pannelli termocoibentati, con accesso, però, dall'esterno, ove risulta posto il quadro elettrico generale e il rifasatore.
- 3) Un terzo manufatto, della superficie pari a circa 55 mq, trovasi allocato in adiacenza, a nord-est, con il precedente. Realizzato con una leggera struttura metallica, rivestita da pannelli termocoibentati, è adibito ad un'altra postazione per il taglio



delle lastre di marmo.

4) Un corpo ufficio, isolato dal resto, posto nelle vicinanze del primo manufatto, di superficie pari a circa 40 mq, è stato realizzato con una struttura metallica. Anche in tale locale la copertura è in pannelli termocoibentati; all'interno risulta pavimentato e intonacato. Le finestrate perimetrali permettono un'ottima illuminazione ed aerazione, nonché una vista generale sull'intera area di lavorazione. Una pompa di calore provvede alla climatizzazione dell'ambiente. Una tettoia adiacente conferisce un apporto notevole in termini di ombreggiamento.

5) Infine, si rilevano due ulteriori manufatti, realizzati in muratura portante, separati dal complesso immobiliare descritto ai superiori punti 1), 2), 3) e 4). In particolare, addossato al lotto 2, sulla facciata di sud-ovest, insiste un modesto magazzino, dotato di un doppio varco di accesso, di due aperture finestrate e copertura in legno, ad unica falda, sormontata da onduline di cemento-amianto. Tale locale risultava essenzialmente inutilizzato e adibito a ricovero di materiale di varia natura.

L'altro modesto locale trovasi posto nelle vicinanze dell'ingresso al terreno di sedime, addossato al fabbricato di altra ditta; trattasi di una struttura portante in muratura. Durante il sopralluogo peritale del 06/12/2018, tale vano si presentava fatiscente e con una copertura in legno, sormontata da onduline in eternit. Successivamente, nel corso dei sopralluoghi eseguiti



nel mese di giugno 2020, si rilevava che tale locale era stato ristrutturato esternamente, rimuovendo la vecchia copertura e rivestendo le facciate perimetrali. Anche tale locale risulta attualmente inutilizzato e adibito a magazzino.

- 6) A supporto delle attività di lavorazione suddette, si segnalano alcune importanti installazioni fisse nel lotto in oggetto.

In particolare, nel fianco sud-ovest, nelle vicinanze del manufatto di cui al punto 2), è posto l'impianto di trattamento delle acque reflue di lavorazione, costituito essenzialmente da: una vasca interrata per la raccolta dell'acqua, dotata di pompa sommersa; un silos metallico, ancorato al suolo con profilati metallici su blocchi in c.a., contenente la sostanza flocculante per la separazione dei fanghi; una struttura metallica contenente due serbatoi, dei quali uno pensile e uno in pvc posto a terra, quest'ultimo delimitato da un vano in pannelli termocoibentati. Si segnala che durante il sopralluogo peritale del 06/12/2018, tale impianto era posizionato nelle vicinanze del lotto 2; successivamente, durante i sopralluoghi peritali eseguiti nel mese di giugno 2020, l'impianto è stato allocato nella posizione suindicata.

Altra rilevante installazione nel lotto è la presenza di un carroponete metallico, traslante su rotaie di lunghezza oltre 100 mt, atto alla movimentazione dei materiali. Tale impianto, attualmente, però non viene utilizzato durante le lavorazioni d'uopo.



QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava occupato da terzi. Più specificamente, da quanto fornito dal [REDACTED] e successivamente appurato dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, la società esecutata ha stipulato in data 02/05/2018 un contratto di locazione con la società "[REDACTED]". Tale contratto è stato registrato telematicamente in data 18/05/2018, al numero 2056, serie 3T. La durata di locazione è stata pattuita in anni sei, con tacito rinnovo per uguale periodo alla scadenza, questa stabilita, pertanto, per il 01/05/2024. Le parti hanno stipulato che in qualsiasi momento il conduttore può esercitare il diritto di recesso, dando avviso al locatore nei termini e modi di legge. Nell'allegato J trovasi la scheda contabile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, nonché la copia del contratto fornita dal [REDACTED], Rappresentante Legale della società [REDACTED], non potendo questa essere rilasciata dalla stessa Agenzia delle Entrate, poiché la registrazione del contratto è avvenuta telematicamente.

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, non risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, non rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura, ad eccezione della corte esterna, censita catastalmente con il subalterno n. 1, indivisa e comune ai lotti pignorati di cui alla presente procedura, nonché la cabina elettrica, adiacente ai lotti 2,



3 e 4, e il pozzo inutilizzato presente nel piazzale a nord-ovest.

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altri.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 13/01/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione contro del 28 Luglio 2015 - RG n. 11018 - RP n. 8280.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

3) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.



4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, in riferimento all'origine del lotto, nella sua interezza, ovvero comprensivo anche dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5, si precisa quanto segue:

- 1) Il bene in oggetto è stato edificato su uno stacco di terreno, acquistato dalla società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 30/11/1972 (rep. n. 171919/13522 del notaio Carmelo Salibra in Siracusa), trascritto in data 13/12/1972, ai nn. 31533/26515, da potere di [REDACTED] [REDACTED].
- 2) Successivamente, l'intero fabbricato edificato pervenne alla società [REDACTED] giusto atto di compravendita del 25/07/2003 (rep. n. 36480/14483 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data 30/07/2003, ai nn. 13554/10059, da potere della società [REDACTED].
- 3) Infine, alla società [REDACTED], pervenne giusto atto di



compravendita del 19/11/2013 (rep. n. 94407/16591 del notaio Emanuele Pensavalle in Siracusa), trascritto in data 21/11/2013 ai nn. 17034/13052, da potere della società [REDACTED]

I rogiti di cui ai superiori punti 1), 2) e 3) sono presenti nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.

QUESITO VI

La ricerca effettuata, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), non produceva il reperimento di alcun titolo edilizio per il lotto in oggetto, ad eccezione di un'istanza di sanatoria, presentata in data 10/12/2004, dalla società [REDACTED], ai sensi della Legge n. 326/03, relativa al condono di una tettoia per la lavorazione del marmo; su tale istanza non venivano indicati dettagli metrici del manufatto.

Nell'Allegato E è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 592 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/01/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade quasi interamente in zona R2(f) – "Area di riqualificazione urbana"; marginalmente in zona F2 – "Parco territoriale di valenza archeologica delle mura Dionigiane".

L'area del lotto pignorato risulta altresì:

- interessata dal Parco Archeologico di Siracusa (istituito con D.A. n. 18/GAB dell'11/04/2019, il cui ambito è individuato con D.A.



n. 936 del 03/04/2014);

- in parte sottoposta alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92;
- ricade marginalmente nella zona di rispetto cimiteriale;
- assoggettato ai regimi normativi di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14 e 17, contesto paesaggistico 10d, con livello di tutela 1 e marginalmente nel contesto paesaggistico 10h, con livello di tutela 3;
- vincolata ai sensi dell'art. 134, lettera c, del D. Lgs. 42/2004, nonché vincolata marginalmente ai sensi dell'art. 10 del medesimo Decreto e s.m.i.

Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento.

QUESITIVI

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evince che l'insieme dei manufatti sopra descritti non sono stati mai regolarizzati. Da quanto appreso attraverso un colloquio con il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, ai sensi del vigente PRG, non essendo ad oggi stato redatto nessun Piano di Recupero Edilizio, il lotto 6 non rientra in una ipotesi regolarizzativa e, pertanto, è da ritenersi non sanabile; occorre, quindi, ripristinare lo stato originario dei luoghi provvedendo alla demolizione dei volumi suddetti.

Unica richiesta di condono è stata presentata nel 2004, dalla società



██████████ ex intestataria del bene, relativamente ad una tettoia per la lavorazione del marmo, non specificando il manufatto in oggetto e con quali caratteristiche dimensionali.

Dal colloquio con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, emergeva che il manufatto in oggetto era quello descritto al superiore quesito 2), punto 2, ovvero il locale in muratura portante della superficie pari a circa 110 mq. La conferma si deduceva dalla visione delle foto storiche satellitari; infatti, alla data limite del 31/03/2003, sussisteva solo tale fabbricato; conferma, inoltre, rafforzata anche dal rogito di acquisto della società ██████████ Srl del 25/07/2003, nel quale si aliena il solo manufatto in oggetto, oltre al capannone industriale di cui ai lotti 1), 2), 3), 4) e 5) e la corte comune di pertinenza. Pertanto, solo tale manufatto è passibile di regolarizzazione ai sensi della Legge n. 326/03 e a tale scopo l'Ufficio Urbanistica consegnava al sottoscritto Perito Estimatore l'elenco completo della documentazione da integrare per il rilascio definitivo della Concessione Edilizia (cfr. Allegato E)

Conseguentemente, a chiusura dell'iter regolarizzativo occorrerà procedere anche all'identificazione catastale e all'agibilità del locale, mediante, rispettivamente, la redazione del relativo Tipo Mappale, con relativo Doc.Fa, e della SCA.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato del lotto, desunto nel seguente punto IX.



Più specificatamente, si stima un importo complessivo pari a circa 26.000,00 €, per sostenere le spese tecniche necessarie, i diritti di istruttoria (102,00 €), l'oblazione (150,00 €/mq), gli oneri di urbanizzazione (5,48 €/mc), il rilascio del titolo concessorio (309,88 €), i bolli previsti per legge (32,00 €).

Inoltre, per le spese di demolizione delle strutture abusive (con una superficie pari a circa 730 mq) e per la relativa messa in pristino del sito si stima un costo pari a circa 25.000,00 €, comprensivo anche di spese tecniche necessarie, trasporto e conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, ai sensi dell'Allegato A del decreto del 27/11/2020, pubblicato nella GURS del 18/12/2020, parte I, n. 62, il sottoscritto Perito Estimatore provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a E.

Si evidenzia che l'elaborato energetico redatto è relativo al solo manufatto adibito ad ufficio, poiché tale bene non si riteneva rispondente alla casistica di esclusione indicata al punto 4.2 del



documento normativo sopracitato.

QUESITO IX

Per la valutazione del lotto pignorato, in considerazione della particolare tipologia costruttiva, atipica nel contesto degli opifici a vocazione produttiva, si è ritenuto opportuno procedere alla stima del bene con l'ausilio del metodo del costo di riproduzione.

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi).

Inoltre, come già fatto per gli altri lotti pignorati, per la valutazione della corte comune e indivisa ai lotti pignorati si è proceduto ad una ripartizione della stessa in base alla superficie coperta di ogni singolo lotto.

SUPERFICIE FABBRICATI E TERRENO PERTINENZIALE	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	SUPERFICIE PERTINENZA
LOTTO 1: 777,30 mq	PERT. LOTTO 1: 2.178,31 mq
LOTTO 2: 497,22 mq	PERT. LOTTO 2: 1.393,41 mq
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1.191,05 mq
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1.058,30 mq
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 283,12 mq
LOTTO 6: 838,48 mq	PERT. LOTTO 6: 2.349,76 mq
TOTALE: 3.052,36 mq	TOTALE: 8.553,94 mq
CAB. EL. 18,70 mq	
3.071,06 mq	
SUP. TERRENO LORDA: 11.625,00 mq (cfr. Allegato C)	
SUP. TERRENO NETTA: 8.553,94 mq	



In particolare, dalla tabella sopra riportata, segue:

- superficie lorda del terreno: 11.625,00 mq (da visura catastale);
- superficie lorda dei 6 lotti pignorati: 3.071,06 mq;
- superficie netta del terreno: 8.553,94 mq;
- **superficie lorda lotto 6: 838,48 mq;**
- **superficie corte esterna relativa: 2.349,76 mq.**

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 6:

LOCALE	SUP. LORDA - mq -	%	SUP. COMM. - mq -
PIANO PRIMO			
Capannoni	771,52	100	771,52
Depositi isolati	88,98	30	20,09
Area esterna pertinenziale	2349,76	10	234,98
	TOTALE		1.028,58

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile, riportati nella seguente tabella:

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 10 anni	0,95
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: uno, cambiabile	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT.: rustico	0,80
	STATO CONSERVATIVO EST.: rustico	0,80
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHIEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
	REGIME LOCATIVO: occupato	0,90
	totale	0,52

Il valore di riproduzione a nuovo del lotto in esame, in considerazione della tipologia costruttiva, si stima pari a circa



250,00 €/mq. Quindi il valore venale risulta pari a:

$$V = 250,00 \text{ €/mq} \times 1.026,58 \text{ mq} \times 0,52 = 133.455,54 \text{ €}$$

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 6, ovvero:

- Completamento sanatoria e agibilità finale: € 26.000,00;
- Demolizione manufatti non sanabili: € 25.000,00

Pertanto, si ottiene il valore finale del lotto 6 pari a:

$$V_f = € 133.455,54 - € 51.000,00 - € 82.455,54 \approx € 82.000,00,$$

(diconsi Euro Ottantaduemila/00).

QUESITO X

Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. - Gli allegati alla presente relazione sono:

- All. A - Verbali delle operazioni peritali;
- All. B - Comunicazioni alle parti;
- All. C - Documentazione catastale;
- All. D - Documentazione ipotecaria;
- All. E - Documentazione Ufficio Urbanistica di Siracusa;
- All. F - Planimetria immobile;
- All. G - Documentazione fotografica;
- All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;
- All. I - Attestato di Prestazione Energetica (APE);



All. J - Contratto di locazione e scheda contabile.



3) Conclusioni

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10%-15% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sull'immobile, si ritiene di conseguenza congruo, per i **sei lotti** in oggetto, un valore complessivo medio (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **979.000,00 €**. La tabella sottostante riepiloga il valore di ciascun lotto stimato.

STIMA LOTTI	
LOTTO 1	302.000,00 €
LOTTO 2	154.000,00 €
LOTTO 3	204.000,00 €
LOTTO 4	134.000,00 €
LOTTO 5	103.000,00 €
LOTTO 6	82.000,00 €
	979.000,00 €

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari.

Il Perito Estimatore deposita la presente perizia in modalità telematica, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al precedente, su supporto digitale, agli esecutati.

Siracusa, 28/01/2021

Il Perito estimatore

Dott. Ing. Francesco Simmona



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re n. 45/2018 R.G. Es. - G.E. Dott.ssa Romeo A.

promossa da:

contro:

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su disposizione del Giudice, dott.ssa Romeo Alessia, del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 21/01/2022 veniva notificato il mandato integrativo per l'espletamento di attività catastali ed estimative relativamente all'immobile sito in Siracusa, in via Necropoli del Fusco n. 13, di cui al Procedimento iscritto al R.G. n. 45/2018, promosso

contro

Il sottoscritto Perito Estimatore, in data 29/01/2021, aveva già depositato, entro i tempi assegnati, l'elaborato peritale estimativo relativo a tale immobile, provvedendo alla formazione di **più lotti di vendita**, essendo il cespite staggito suddiviso in più unità indipendenti; in particolare, l'immobile sito in Siracusa, in via Necropoli del Fusco n. 13, di proprietà

originava i seguenti lotti:

LOTTO 1: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 6);

LOTTO 2: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 4);

LOTTO 3: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 2);

LOTTO 4: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 3);

LOTTO 5: porzione di fabbricato (Fg. 56, P.IIa 276, Sub. 5);

LOTTO 6: complesso di fabbricati (Fg. 56, P.IIa 276).

Successivamente, a seguito dell'iter della procedura in atti, la dott.ssa Romeo A., all'udienza del 20/01/2022, disponeva il richiamo dell'esperto estimatore per l'espletamento delle seguenti attività:

- 1) aggiornare la stima del lotto n. 2 e del relativo valore locativo;**
- 2) provvedere alla identificazione catastale del lotto n. 6;**
- 3) se possibile, suddividere e accorpare la corte esterna comune a ciascuno dei 6 lotti in quote ideali e indivise;**
- 4) a seguito dell'attività n. 3, aggiornare i valori di stima, precedentemente determinati, degli altri lotti.**

2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito Estimatore, in ottemperanza alle disposizioni del G.E., provvedeva ad effettuare le operazioni sinteticamente descritte nel seguito:

I. – Congiuntamente con il Custode giudiziario nominato, avv. Ullo Roberta, si stabiliva la data del 07/02/2022 per l'esecuzione del sopralluogo tecnico-peritale, al fine di accertare eventuali variazioni sullo stato di fatto dei luoghi e acquisire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico integrativo ricevuto. L'avv. Ullo Roberta, nella sua qualità di Custode, comunicava per tempo alle parti coinvolte nel procedimento la data e l'ora stabilita per l'incontro in situ. Il sopralluogo peritale veniva difatti eseguito il giorno 7 del mese di febbraio 2022, alle ore 8:30, presso il sito pignorato,

ubicato in Via Necropoli del Fusco n. 13, nel Comune di Siracusa, potendo in tal modo il sottoscritto effettuare tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato E). L'ispezione iniziava presso il lotto 2, successivamente proseguiva nel lotto 1 e terminava, in pari data alle ore 11:00 circa, nel lotto 6. In particolare, durante il sopralluogo peritale, oltre al sottoscritto Perito Estimatore, erano presenti:

- nel lotto 2: il Custode giudiziario, avv. Ullo Roberta, e l'Amministratore

Unico della _____ il sig.

- nel lotto 1: il sig. _____, Presidente della società

_____, società locataria del lotto in oggetto.

- nel lotto 6: l'Amministratore Unico della _____, il sig. _____, nonché il proprio procuratore, l'avv. _____

A conclusione dell'ispezione, il Perito Estimatore redigeva il verbale di sopralluogo, che veniva letto e firmato dagli astanti (cfr. Allegato A).

2. – A seguito del sopralluogo peritale, il sottoscritto Perito Estimatore presentava in data 03/03/2022 apposita istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa al fine di accertare e ottenere la documentazione tecnica relativa alle variazioni rilevate nei lotti 1 e 2, nel seguito descritte; ulteriore apposita istanza, a mezzo pec, veniva presentata in data 25/10/2022, per acquisire informazioni amministrative relative al titolo edilizio n. 029/2015, del 12/02/2015 e successiva variante n. 094/2016 del 20/04/2016 (cfr. Allegato D). Infine, su autorizzazione pervenuta dal Giudice in data 04/04/2022, predisponeva quanto necessario per l'esecuzione del Tipo di Frazionamento e del Tipo Mappale per l'individuazione catastale del lotto

6 (cfr. Allegato C).

3. – Redigeva la presente relazione integrativa, articolando la stessa secondo quanto disposto dal Giudice.

QUESITO N. 1

Aggiornamento della stima del Lotto n. 2 e del proprio valore locativo

Allo scopo di eseguire l'aggiornamento della stima dell'immobile, il sottoscritto, sulla scorta di quanto rilevato durante il precedente sopralluogo peritale, eseguito in data 06/12/2018, ritiene utile premettere quanto segue:

- a) il lotto n. 2 presentava una veste totalmente diversa. Infatti, si rilevava una maggiore superficie, altri due ingressi, oltre quello già esistente, nonché la realizzazione di una ristrutturazione interna ed esterna (cfr. Allegato B ed E);
- b) tale lotto attualmente viene occupato e utilizzato dalla Società

(in sigla _____), la quale ha internamente realizzato n. 2 campi da padel, perfettamente funzionanti, corredati anche delle relative zone di ristoro e di accesso (cfr. Allegato E); in fase di sopralluogo non veniva esibito alcun contratto di locazione tra _____;

- c) i due vani presenti al piano terra del lotto 1, ma non accessibili da questo, già identificati nella relazione peritale al quesito II del lotto 1, sono stati ristrutturati e adibiti a spogliatoio, wc e doccia, per uomini e donne, oltre un wc per disabili, a servizio esclusivo del lotto n. 2. Sono state realizzate, a corredo di tali locali, anche due nuove aperture

finestate e due porte di accesso (cfr. Allegato B ed E).

- d) a causa delle variazioni apportate nel lotto 2, di cui ai superiori punti a), b) e c), il lotto 1, adibito a palestra, si presentava conseguentemente meno esteso rispetto al rilievo precedente (eseguito in data 06/12/2018), poiché parte della superficie veniva inglobata nel lotto 2. Il varco presente nella facciata posteriore, pur essendo tutt'ora materializzato con un cancello metallico, in realtà è stato occluso da una pannellatura esterna amovibile (cfr. Allegato E). La società locataria, Asd _____, nella persona del proprio Amministratore Unico, sig. _____, confermava che nei servizi interni al lotto 1 non sono state eseguite modifiche di nessun tipo.
- e) il manufatto in muratura addossato al lotto 2, citato nella relazione peritale, identificato nel lotto 6, al quesito II, al punto 5, non veniva rilevato, poiché totalmente rimosso. Non veniva esibita alcuna pratica di demolizione relativa.

Fatte le suddette premesse, l'accesso agli atti urbanistici ha prodotto la presentazione di due progetti relativi al lotto in oggetto; più specificatamente:

- 1) SCIA n. 44132 del 06/04/2021 a nome del sig. _____ per le modifiche interne tra il lotto 1 e il lotto 2 (cfr. Allegato D), prevedendo la demolizione della divisione esistente e la realizzazione di una nuova tramezzatura con pannelli di cartongesso coibentati.
- 2) SCIA n. 89923 del 05/08/2021 a nome del sig. _____, socio e Amministratore Unico della _____, per il

cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da locale commerciale a locale per attività sportiva con relativa area pertinenziale (cfr. Allegato D). Sulla scorta degli elaborati a corredo si evince che, oltre al cambio di destinazione d'uso del lotto 2, è stata prevista la realizzazione di due campi da padel all'interno del lotto stesso e due all'esterno, questi ultimi ancora non realizzati alla data del sopralluogo peritale. Altresi, si prevede la modifica del blocco servizi/spogliatoi esistente nel lotto 1, con la realizzazione anche di un locale per disabili.

Alla luce di quanto sopra esposto, si evidenzia quanto segue:

- 1) Sostanzialmente le variazioni riscontrate nel lotto 2 sono supportate da una progettazione, grazie al deposito delle due SCIA, in attesa di potenziale istruzione urbanistica. Catastalmente non risultano, però, aggiornamenti subordinati alle modifiche apportate, ovvero la documentazione catastale è la medesima di quella riportata nella relazione peritale già in atti; per completezza di indagine, è stata riprodotta alla data attuale e allegata alla presente stesura (cfr. Allegato C). Infine, non risulta, alla data di accesso agli atti, presentata alcuna SCA, ovvero una Segnalazione Certificata di Agibilità relativa al suddetto lotto.

Gli oneri da sostenere per l'aggiornamento catastale e l'Agibilità del lotto 2, comprensivi di spese tecniche e spese di rito, ammontano a circa € 2.500,00.

- 2) Inoltre, da quanto indicato dall'Ufficio Urbanistica di Siracusa (cfr. Allegato D), ad oggi risulta essere debitrice nei confronti

del _____ per un importo pari a € 8.007,95, per il mancato pagamento residuo del Contributo sul Costo di Costruzione ed oneri accessori di cui ai titoli edilizi n. 029/2015 del 12/02/2015 e successiva variante n. 094/2016 del 20/04/2016. Si ribadisce che tale debito, essendo in capo all'intero capannone, dovrà essere saldato in solido con gli altri lotti e, quindi, come già indicato nella precedente relazione di stima, dovrà essere ripartito, in quote proporzionali alla superficie coperta, nei 5 lotti costituenti l'intero capannone.

La tabella sottostante riporta le superfici dei singoli lotti costituenti l'originario capannone industriale; ovviamente, le superfici dei lotti 1 e 2, alla luce di quanto sopra esposto, risultano variate alla precedente indicazione in atti. Altresi, risulta indicata la relativa quota proporzionale del debito:

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERI RESIDUI
LOTTO 1: 448,53 mq	PERT. LOTTO 1: 1 622,40 €
LOTTO 2: 825,99 mq	PERT. LOTTO 2: 2 987,73 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1 537,33 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1 365,98 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 494,50 €
TOTALE: 2 213,88 mq	TOTALE: 8 007,95 €
DEBITO RESIDUO AL 28/10/2022: € 8 007,95 (cfr. Allegato D)	

- 3) Sulla scorta del precedente rilievo, eseguito in data 06/12/2018, si riscontrava la presenza di eternit in copertura, sebbene la stessa internamente si presentasse opportunamente rivestita, mascherando le onduline in cemento amianto presenti, lo stesso sig.

dichiarava di non aver eseguito alcuna bonifica della copertura stessa.

Può ritenersi tutt'ora congruo quanto indicato nella perizia già in atti, ovvero un costo pari a circa € 60,00/mq comprensivo di:

- smaltimento in discarica speciale autorizzata dell'amianto, nolo delle attrezzature (autogrù, ecc.);
- misure di sicurezza (ponteggi, linee vita, ecc.);
- prescrizioni dell'ASP competente (Piano di lavoro, monitoraggio ambientale, ecc.);
- spese tecniche per la pratica edilizia necessaria;
- fornitura e posa di nuove onduline in fibra di cemento ecologiche per il rifacimento della copertura.

Pertanto, l'onere da sostenere risulta pari a:

$$60,00 \text{ €/mq} \times (825,99 - 51,78) \text{ mq} = \text{€ } 46.452,60$$

In definitiva, per quanto sopra menzionato, si dovranno decurtare le somme necessarie all'espletamento dell'eliminazione delle varie criticità del valore venale del lotto desunto nella seguente stima.

Nella fattispecie, gli oneri da dedurre sono i seguenti:

a. Aggiornamento catastale e agibilità, comprensivo di oneri e spese tecniche:	€ 2.500,00
b. Oneri costo di costruzione residui:	€ 2.987,73
c. Smaltimento amianto e rifacimento copertura:	<u>€ 46.452,60</u>
Totale detrazioni:	€ 51.940,33

Per la valutazione del lotto pignorato si procederà con la medesima metodologia estimativa adottata nella precedente relazione in atti, ovvero

utilizzando:

- il metodo diretto (sintetico-comparativo);

- il metodo indiretto (analitico);

la media aritmetica dei due valori di stima fornisce il valore più probabile di mercato del cespite.

Dalla superficie commerciale del bene, dai parametri scaturiti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, dalle valutazioni di riferimento che il mercato immobiliare offre, anche attraverso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e il Borsino Immobiliare per la tipologia di immobili affini a quello in oggetto, cioè i capannoni, si perviene ai seguenti risultati, opportunamente tabellati:

LOTTO 2	SUP. LORDA	%	SUP. COMM
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Capannone	825,99	100	825,99
Area esterna pertinenziale	0,00	10	0,00
		TOTALE	825,99

In questa fase, come notasi dalla soprastante tabella, non sarà presa in esame l'area esterna pertinenziale, poiché essendo questa oggetto dei quesiti 3) e 4), si calcolerà successivamente l'incidenza di tale parametro sul valore del lotto in esame;

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino immobiliare	342,00	578,00	1,75	3,07
OMI	450,00	670,00	2,20	3,30

In particolare, si desumono i seguenti valori:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 510,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: indicatore specifico pari a 2,58 €/mq x mese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 2

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio ----- scala ----- piano T int. -----

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	4
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	[REDACTED]
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannone:	825,99	Superficie commerciale:	825,99
	Terreno di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VEUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: tre, uno pedonale e due carrabili	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT.: discreto	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: sufficiente	0,95
	QUOTA: piano terra	1,00
	DOTAZION PARTICOLARE: impianti sportivi	1,10
	DOTAZIONI COMUNE: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	510,00
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	825,99
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,75
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 315 369,41

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 2

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio scala piano T int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	4
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	[REDACTED]
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannone:	825,99	Superficie commerciale:	825,99
	Terrano di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: tre, uno pedonale e due carrabili	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT: discreto	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST: sufficiente	0,95
	QUOTA: piano terra	1,00
	DOTAZIONI PARTICOLARI: impianti sportivi	1,10
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
	REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	2,58
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	825,00
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,75
	d)	Spese di gestione: €	6.000,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	4,25
	f)	Valore locativo annuo netto: €	13.179,49
f / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 310.105,60

Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 315.369,41

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 310.105,60

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 625.475,01 / 2 = € 312.737,51$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 2, ovvero:

- Aggiornamento catastale e agibilità: € 2.500,00;
- Oneri costi di costruzione residui: € 2.987,73;
- Smaltimento amianto e rifacimento copertura: € 46.452,60

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 312.737,51 - € 51.940,33 = € 260.797,18 \approx € 260.800,00$.

(dicansi Euro Duecentosessantamila e ottocento/00).

Il valore locativo medio ricavato risulta pari a: 2,58 €/mq x mese;

Ovvero, un canone mensile pari a: $V_L = € 1.598,29 \approx € 1.600,00$

(dicansi Euro Milleseicento/00).

A causa della variazione superficiale del lotto 2, conseguentemente anche il lotto 1 ha subito evidenti modifiche dimensionali; a causa di ciò si ritiene congruo aggiornare anche il valore di stima di tale lotto; inoltre, essendo il segmento del mercato immobiliare in oggetto (deducibile dall'OMI e dal Borsino Immobiliare) sensibilmente variato rispetto alla stima riportata nella perizia in atti, si ritiene altresì utile aggiornare anche i valori di mercato dei lotti 3, 4, 5 e 6. In sostanza, procedendo con la medesima metodologia estimativa adottata per il lotto 2, si procederà, nel seguito, all'aggiornamento della stima degli altri lotti.

- AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 1 -

Alla luce di quanto sopra esposto, si evidenzia quanto segue:

- 1) Il lotto 1 presenta le stesse criticità riscontrate già nella precedente relazione peritale; nessuna attività è stata intrapresa per eliminarle.

Quindi, sinteticamente, occorre effettuare un cambio di destinazione d'uso dei locali, da attività artigianale a sportiva, essendo l'immobile adibito a palestra. E' indispensabile aggiornare catastalmente l'immobile, essendo tra l'altro diminuita la sua consistenza. Infine, occorre presentare la SCA, ovvero la Segnalazione Certificata di Agibilità relativa al suddetto lotto. Gli oneri da sostenere per quanto sopra detto, comprensivi di spese tecniche e spese di rito, ammontano a circa € 7.000,00.

- 2) Anche per il lotto 1, a causa del mancato pagamento residuo del Contributo sul Costo di Costruzione ed oneri accessori, di cui ai titoli edilizi n. 029/2015 del 12/02/2015 e successiva variante n. 094/2016 del 20/04/2016 (debito pari a € 8.007,95 che, essendo in capo all'intero capannone, dovrà essere saldato in solido con gli altri lotti), come già evidenziato per il lotto 2, viene indicata nella tabella sottostante la quota relativa in proporzione alla superficie coperta del lotto stesso.

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERI RESIDUI
LOTTO 1: 448,53 mq	PERT. LOTTO 1: 1 622,40 €
LOTTO 2: 825,99 mq	PERT. LOTTO 2: 2 987,73 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1 537,33 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1 365,98 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 494,50 €
TOTALE: 2 213,88 mq	TOTALE: 8 007,95 €
DEBITO RESIDUO AL 28/10/2022: € 8 007,95 (cfr. Allegato D)	

3) A causa della presenza in copertura delle onduline in cemento amianto si dovrà tenere conto del costo relativo alla rimozione del materiale pericoloso e del rifacimento a nuovo della copertura. Adottando il medesimo valore utilizzato per il lotto 2, ovvero un costo pari a circa € 60,00/mq omnicomprensivo, l'onere da sostenere risulta pari a:
 $60,00 \text{ €/mq} \times (448,53 - 84,93) \text{ mq} = \text{€ } 21.816,00$.

In definitiva, gli oneri da dedurre sono i seguenti:

a. Regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 7.000,00
b. Oneri costo di costruzione residui:	€ 1.622,40
c. Smaltimento amianto e rifacimento copertura:	<u>€ 21.816,00</u>
Totale detrazioni:	€ 30.438,40

Per la valutazione del lotto pignorato, come sopraddetto, si procederà con la medesima metodologia estimativa adottata per il lotto 2:

LOTTO 1	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Capannone	448,53	100	448,53
Area esterna pertinenziale	0,00	10	0,00
		TOTALE	448,53

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	342,00	578,00	1,75	3,07
OMI	450,00	670,00	2,20	3,30

In particolare, si desumono i seguenti valori:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 510,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: indicatore specifico pari a 2,58 €/mq x mese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio ----- scala ----- piano T int. -----

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	6
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	[REDACTED]
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannone (palestra):	448,53	Superficie commerciale:	448,53
	Terreno di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: due, entrambi carrabili	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT.: normale	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: modesto	0,90
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: porte esterni e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	510,00
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	448,53
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,64
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 147 489,97

SCHEMA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1

- METODO INDIRETTO -

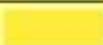
Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio scala piano int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	6
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	----

Proprietà	
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannone (palestra):	448,53	Superficie commerciale:	448,53
	Terreno di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: due, entrambi carabili	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT.: normale	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: modesto	0,90
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato	0,90	

Calcolo dei valori di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona:	€/mq	2,58
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	448,53
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,64
	d)	Spese di gestione:	€	3.000,00
	e)	Saggio di capitalizzazione:	%	4,25
	f)	Valore locativo annuo netto:	€	5.887,35
f / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO -			€ 138.525,96

Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 147.489,97

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 138.525,95

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 286.015,92 / 2 = € 143.007,96$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 1, ovvero: € 30.438,40

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 143.007,96 - € 30.438,40 = € 112.569,56 \approx € 112.600,00$.

(diconsi Euro Centododicimilaescicento/00).

Infine, si evidenzia che, essendo variati le dimensioni e gli impianti dei lotti 1 e 2, gli Attestati di Prestazione Energetica dei due cespiti dovrebbero subire un aggiornamento, che in questa fase non è stato oggetto di integrazione.

- AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 3 -

Alla luce di quanto sopra esposto, si evidenzia quanto segue:

- 1) Il lotto 3 presenta le stesse criticità urbanistico-catastali riscontrate già nella precedente relazione peritale; nessuna attività è stata intrapresa per eliminarle, per quanto dichiarato dal sig.

Gli oneri da sostenere per quanto sopra detto, comprensivi di spese tecniche e spese di rito, ammontano a circa € 9.000,00.

- 2) Anche per il lotto 3, a causa del mancato pagamento residuo del Contributo sul Costo di Costruzione ed oneri accessori di cui ai titoli edilizi n. 029/2015 del 12/02/2015 e successiva variante n. 094/2016 del 20/04/2016 (debito pari a € 8.007,95 che, essendo in capo all'intero capannone, dovrà essere saldato in solido con gli altri lotti), come già indicato per il lotto 2, viene indicata nella tabella sottostante la quota relativa in proporzione alla superficie coperta del lotto stesso.

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERI RESIDUI
LOTTO 1: 448,53 mq	PERT. LOTTO 1: 1.622,40 €
LOTTO 2: 825,99 mq	PERT. LOTTO 2: 2.987,73 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1.537,33 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1.365,98 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 494,50 €
TOTALE: 2.213,88 mq	TOTALE: 8.007,95 €
DEBITO RESIDUO AL 28/10/2022: € 8.007,95 (cfr. Allegato D)	

- 3) Analogamente, causa della presenza in copertura delle onduline in cemento amianto, si dovrà tenere conto del costo relativo alla rimozione del materiale pericoloso e il rifacimento a nuovo della

copertura. Adottando il medesimo valore utilizzato per i precedenti lotti, ovvero un costo pari a circa € 60,00/mq omnicomprensivo, l'onere da sostenere risulta pari a:
 $60,00 \text{ €/mq} \times 425,01 \text{ mq} = \text{€ } 25.500,06$.

In definitiva, gli oneri da dedurre sono i seguenti:

a. Regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 9.000,00
b. Oneri costo di costruzione residui:	€ 1.537,33
c. Smaltimento amianto e rifacimento copertura:	€ <u>25.500,06</u>
Totale detrazioni:	€ 36.037,93

Per la valutazione del lotto pignorato, come sopraddetto, si procederà con la medesima metodologia estimativa adottata per i precedenti lotti; nel seguito è indicata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, differente dalla superficie coperta del lotto, per la presenza all'interno di un vano soppalcato.

LOTTO 3	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	-mq-		-mq-
PIANO TERRA			
Capannone e vano soppalcato	598,12	100	598,12
Area esterna pertinenziale	0,00	10	0,00
	TOTALE		598,12

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	342,00	578,00	1,75	3,07
OMI	450,00	670,00	2,20	3,30

In particolare, si desumono i seguenti valori:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 510,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: indicatore specifico pari a 2,58 €/mq x mese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 3

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio scala piano int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	2
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannone e uffici:	598,12	Superficie commerciale:	598,12
	Terreno di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: due, carabile	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT: sufficiente	0,95
	STATO CONSERVATIVO EST: modesto	0,90
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona	€	510,00
	b)	Superficie commerciale complessiva	mq	598,12
	c)	Prodotto dei coefficienti		0,61
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 186.845,62		

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 3

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio ----- scala ----- piano T int. -----

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	2
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	-----

Proprietà	[REDACTED]
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capannoni e uffici:	598,12	Superficie commerciale:	598,12
	Terrano di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: due, carabile	1,05
	STATO CONSERVATIVO INT.: sufficiente	0,95
	STATO CONSERVATIVO EST.: modesto	0,90
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VISIBILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	2,58
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	598,12
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,61
	d)	Spese di gestione: €	4.500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	4,25
	f)	Valore locativo annuo netto: €	6.795,86
f / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 159.902,47

Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 186.845,62

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 159.902,47

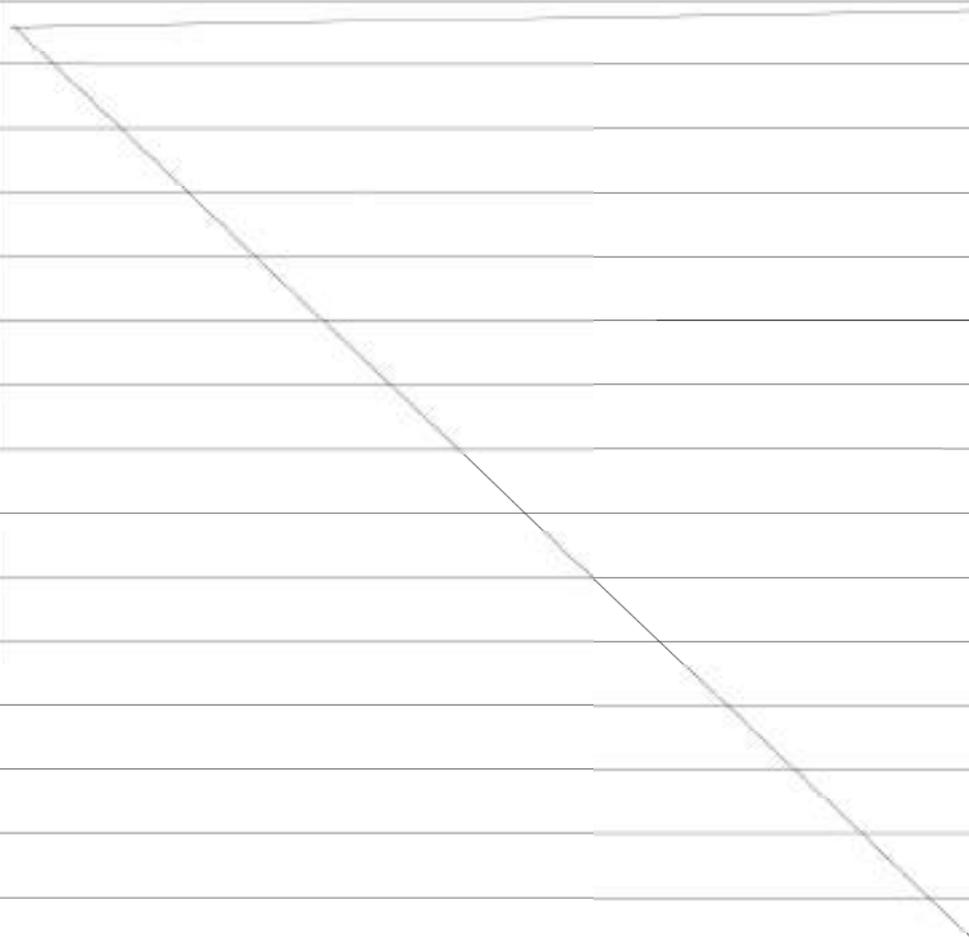
Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 346.748,09 / 2 = € 173.374,05$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 3, ovvero: € 36.037,93

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 173.374,05 - € 36.037,93 = € 137.336,12 \approx € 137.300,00$.

(diconsi Euro Centotrentasettemilaetrecento/00).



- AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 4 -

Alla luce di quanto sopra esposto, si evidenzia quanto segue:

- 1) Il lotto 4 presenta le stesse criticità urbanistico-catastali riscontrate già nella precedente relazione peritale; nessuna attività è stata intrapresa per eliminarle, per quanto dichiarato dal sig.

Gli oneri da sostenere per quanto sopra detto, comprensivi di spese tecniche e spese di rito, ammontano a circa € 9.000,00, ai quali occorre aggiungere un'ulteriore somma per la demolizione del manufatto non sanabile, pari a circa € 12.000,00.

- 2) Anche per il lotto 4, a causa del mancato pagamento residuo del Contributo sul Costo di Costruzione ed oneri accessori di cui ai titoli edilizi n. 029/2015 del 12/02/2015 e successiva variante n. 094/2016 del 20/04/2016 (debito pari a € 8.007,95 che, essendo in capo all'intero capannone, dovrà essere saldato in solido con gli altri lotti), come già indicato per il lotto 3, viene indicata nella tabella sottostante la quota relativa in proporzione alla superficie coperta del lotto stesso.

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERI RESIDUI
LOTTO 1: 448,53 mq	PERT. LOTTO 1: 1 622,40 €
LOTTO 2: 825,99 mq	PERT. LOTTO 2: 2 987,73 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1 537,33 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1 365,98 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 494,50 €
TOTALE: 2 213,88 mq	TOTALE: 8 007,95 €
DEBITO RESIDUO AL 28/10/2022: € 8 007,95 (cfr. Allegato D)	

- 3) Analogamente, a causa della presenza in copertura delle onduline in

cemento amianto, si dovrà tenere conto del costo relativo alla rimozione del materiale pericoloso e il rifacimento a nuovo della copertura. Adottando il medesimo valore utilizzato per i precedenti lotti, ovvero un costo pari a circa € 60,00/mq omnicomprensivo, l'onere da sostenere risulta pari a:

$$60,00 \text{ €/mq} \times (377,64 - 64,00) = \text{€ } 18.818,40.$$

In definitiva, gli oneri da dedurre sono i seguenti:

a. Regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 9.000,00
b. Oneri costo di costruzione residui:	€ 1.365,98
c. Demolizione manufatto non sanabile:	€ 12.000,00
d. Smaltimento amianto e rifacimento copertura:	€ 18.818,14
Totale detrazioni:	€ 41.184,12

Per la valutazione del lotto pignorato, come sopraddetto, si procederà con la medesima metodologia estimativa adottata per i precedenti lotti; nel seguito è indicata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, differente dalla superficie coperta del lotto, per la presenza all'interno di un vano soppalcato.

LOTTO 4	SUP_LORDA	%	SUP_COMM
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Capannone e vano soppalcato	392,64	100	392,64
Area esterna pertinenziale	0,00	10	0,00
		TOTALE	392,64

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	342,00	578,00	1,75	3,07
OMI	450,00	670,00	2,20	3,30

In particolare, si desumono i seguenti valori:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 510,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: indicatore specifico pari a 2,58 €/mq x mese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 4
- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:
 prov.
 C.A.P.
 edificio scala piano int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	3
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	---

Proprietà

QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capamonte e uffici:	392,64	Superficie commerciali:	392,64
	Terreno di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: uno, cambiabile	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT.: discreto	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: sufficiente	0,95
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,85
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	510,00
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	392,64
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,85
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 129 794,81

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 4

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio scala piano int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	3
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	----

Proprietà	
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Capamone e uffici:	392,64	Superficie commerciale:	392,64
	Terreno di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: uno, carabile	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT: discreto	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST: sufficiente	0,95
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
REGIME LOCATIVO: occupato da terzi	0,90	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	2,58
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	392,64
	c)	Prodotto dei coefficienti	0,65
	d)	Spese di gestione: €	3.500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	4,25
	f)	Valore locativo annuo netto: €	4.401,49
f / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO -		€ 103.564,41

Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 129.794,81

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 103.564,41

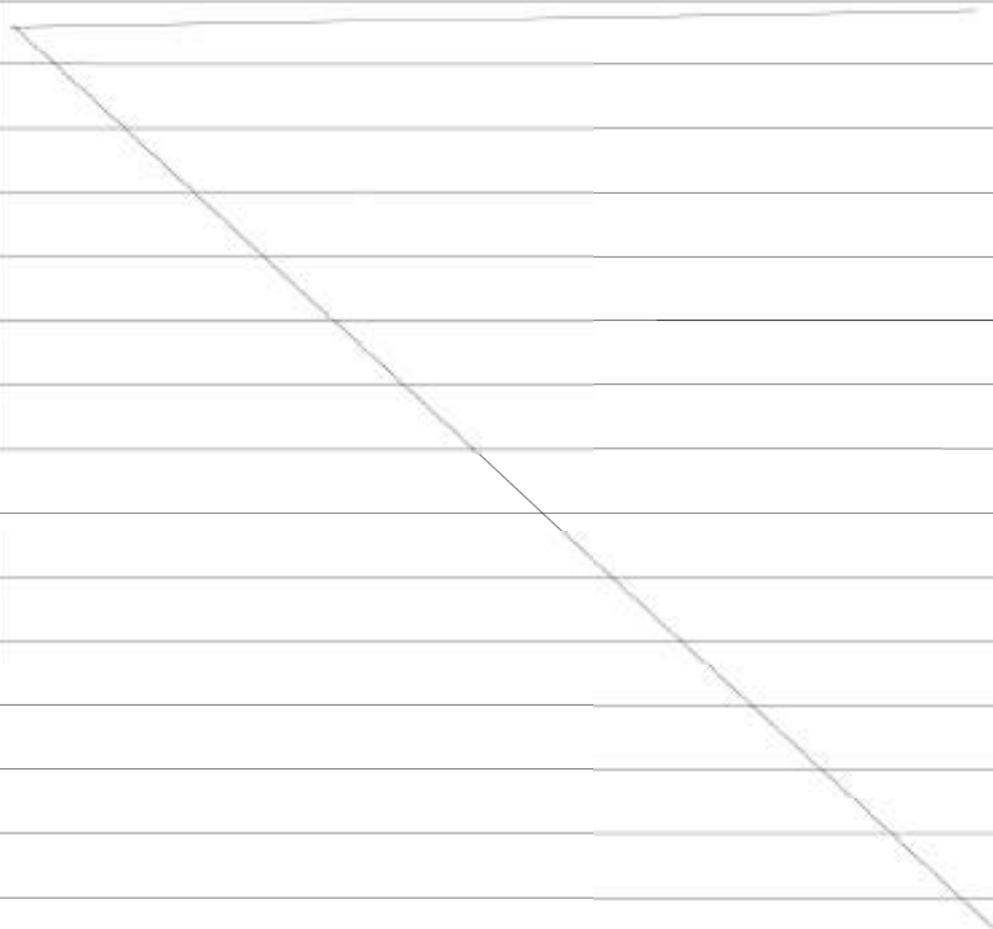
Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 233.359,22 / 2 = € 116.679,61$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 4, ovvero: € 41.184,12

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 116.679,61 - € 41.184,12 = € 75.495,49 \approx € 75.500,00$.

(diconsi Euro Settantacinquemilaccinquecento/00).



- AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 5 -

Alla luce di quanto sopra esposto, si evidenzia quanto segue:

- 1) Il lotto 5 presenta le stesse criticità urbanistico-catastali riscontrate già nella precedente relazione peritale; nessuna attività è stata intrapresa per eliminarle, come anche dichiarato dal sig.

Gli oneri da sostenere per la redazione della SCIA in sanatoria, comprensivi di spese tecniche e spese di rito, ammontano a circa € 5.000,00.

- 2) Anche per il lotto 5, a causa del mancato pagamento residuo del Contributo sul Costo di Costruzione ed oneri accessori di cui ai titoli edilizi n. 029/2015 del 12/02/2015 e successiva variante n. 094/2016 del 20/04/2016 (debito pari a € 8.007,95 che, essendo in capo all'intero capannone, dovrà essere saldato in solido con gli altri lotti), come già indicato per il lotto 4, viene indicata nella tabella sottostante la quota relativa in proporzione alla superficie coperta del lotto stesso.

RIPARTIZIONE COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI	
SUPERFICIE LORDA COPERTA	ONERI RESIDUI
LOTTO 1: 448,53 mq	PERT. LOTTO 1: 1 622,40 €
LOTTO 2: 825,99 mq	PERT. LOTTO 2: 2 987,73 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 1 537,33 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 1 365,98 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 494,50 €
TOTALE: 2 213,88 mq	TOTALE: 8 007,95 €
DEBITO RESIDUO AL 28/10/2022: € 8 007,95 (cfr. Allegato D)	

- 3) Analogamente, a causa della presenza in copertura delle onduline in cemento amianto, si dovrà tenere conto del costo relativo alla

rimozione del materiale pericoloso e il rifacimento a nuovo della copertura. Adottando il medesimo valore utilizzato per i precedenti lotti, ovvero un costo pari a circa € 60,00/mq omnicomprensivo, l'onere da sostenere risulta pari a:

$$60,00 \text{ €/mq} \times 136,71 \text{ mq} = \text{€ } 8.202,60.$$

In definitiva, gli oneri da dedurre sono i seguenti:

a. Regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 5.000,00
b. Oneri costo di costruzione residui:	€ 494,50
c. Smaltimento amianto e rifacimento copertura:	<u>€ 8.202,60</u>
Totale detrazioni:	€ 13.697,10

Per la valutazione del lotto pignorato, come sopraddetto, si procederà con la medesima metodologia estimativa adottata per i precedenti lotti; trattandosi però di uffici, sono stati adottati diversi indicatori specifici per la stima; nel seguito è indicata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto.

LOTTO 5	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Locali destinabili a uffici	136,71	100	136,71
Area esterna pertinenziale	0,00	10	0,00
		TOTALE	136,71

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	653,00	794,00	3,30	4,62
OMI	800,00	1.200,00	4,80	7,20

In particolare, si desumono i seguenti valori:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 836,75 €/mq;

STIMA INDIRETTA: indicatore specifico pari a 5,03 €/mq x mese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 5

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio scala piano int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	5
	Piano:	T	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	----

Proprietà	
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Utile:	136,71	Superficie commerciale:	136,71
	Tenore di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	PIANO: primo	1,00
	AFFACCIO: Su tre lati	1,00
	ESPOSIZIONE: Discretamente assoluta	1,00
	STATO CONSERVATIVO: da ristrutturare	0,90
	DOTAZIONI COMLNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VISTA: Prevalentemente catacolata	0,95
	REGIME LOCATIVO: libero	1,00

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	936,75
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	136,71
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,68
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 78 048,58

SCHEDA DI VALUTAZIONE - LOTTO 5

- METODO INDIRETTO -

Innobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA NECROPOLI DEL FUSCO 13 C.A.P. 96100

edificio scala piano int.

Dati catastali	Foglio:	56	Particella:	276	Subalterno:	5
	Piano:	1	Categoria catastale:	D/1	Consistenza catastale:	----

Proprietà	
	QUOTA: 1/1

Consistenza (mq)	Uffici:	136,71	Superficie commerciale:	136,71
	Terreno di pertinenza:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA' EDIFICIO: oltre 40 anni	0,80
	PIANO: primo	1,00
	AFFACCIO: Su tre lati	1,00
	ESPOSIZIONE: Discretamente assoluta	1,00
	STATO CONSERVATIVO: da ristrutturare	0,90
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VISTA: Prevalentemente ostacolata	0,95
REGIME LOCATIVO: libero	1,00	

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	5,03
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	136,71
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,68
	d)	Spese di gestione: €	2.500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	4,50
	f)	Valore locativo annuo netto: €	3.111,23
g / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 69.138,55

Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 78.048,58

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 69.138,55

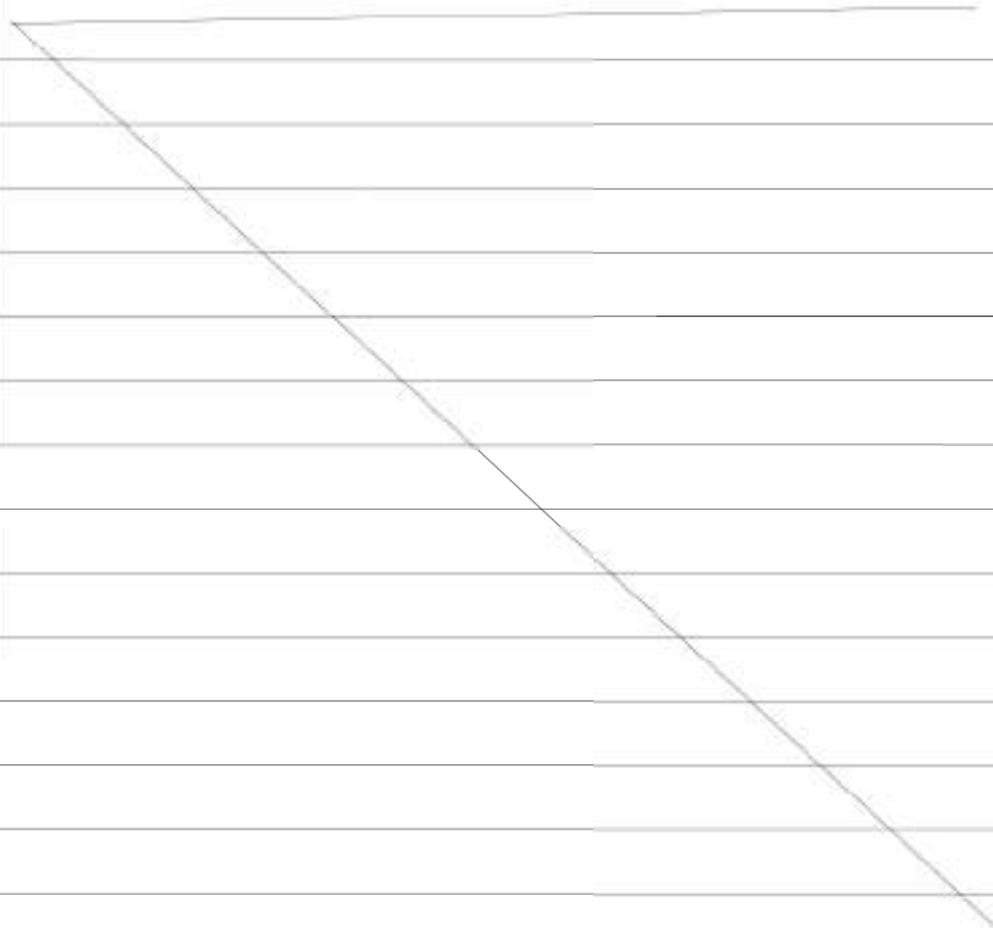
Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 147.187/2 = € 73.593,57$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 5, ovvero: € 13.697,10

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 73.593,57 - € 13.697,10 = € 59.896,47 \approx € 59.900,00$.

(diconsi Euro Cinquantanovemilaenovecento/00).



- AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 6 -

Anche per tale lotto occorre evidenziare le seguenti osservazioni:

- 1) Sostanzialmente presenta le stesse criticità urbanistiche riscontrate già nella precedente relazione peritale; permane l'insanabilità dei manufatti presenti, ad eccezione del fabbricato in muratura portante per il quale è tutt'ora in corso l'iter di sanatoria ai sensi della Legge 326/03. Pertanto, si conferma che occorre sostenere un onere di demolizione pari a circa € 25.000,00, nonché il costo per l'istruttoria definitiva della Sanatoria pari a circa € 24.500,00, comprensivo di diritti, oneri comunali di rilascio, spese tecniche e bolli. Tale importo risulta inferiore a quanto riportato nella precedente relazione di stima, poiché l'immobile è stato regolarizzato catastalmente, essendo lo stesso oggetto del quesito n. 2 della presente relazione integrativa.
- 2) Il lotto 6 (vedasi quesito n. 2) è stato identificato catastalmente al Foglio di mappa n. 56, particella n. 482. La superficie scaturita dal frazionamento, materializzato dalla recinzione presente in fase di sopralluogo, risulta pari a 4.680 mq. Detratta da tale area quella relativa ai fabbricati, si ricava una corte esclusiva del lotto 6 pari a 3.908,48 mq.
- 3) Come già sottolineato al punto e) di pag. 5, il manufatto in muratura addossato al lotto 2 (identificato nella precedente relazione peritale nel lotto 6, al quesito II, al punto 5), non veniva rilevato, poiché totalmente rimosso. Non veniva esibita alcuna pratica di demolizione relativa, ma ai sensi della L.R n. 2/2022, rientra nelle attività di Edilizia Libera. Tale demolizione ha comportato, sebbene di modesta entità (circa 38

mq), la diminuzione della superficie coperta del lotto 6 e, conseguentemente, un leggero incremento della corte comune.

In definitiva, gli oneri da dedurre sono i seguenti:

a. Ultimazione sanatoria e Agibilità: € 24.500,00

b. Demolizione manufatti insanabili: € 25.000,00

Totale detrazioni: € 49.500,00

Per la valutazione del lotto pignorato si adatterà la stessa metodologia utilizzata nella precedente relazione peritale, ovvero in considerazione della particolare tipologia costruttiva, atipica nel contesto degli opifici a vocazione produttiva, si è ritenuto opportuno procedere alla stima del bene con l'ausilio del metodo del costo di riproduzione.

Nel seguito è indicata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto:

LOTTO 6	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Capannoni	771,52	100	771,52
Deposito isolato associato	28,20	30	8,46
Corte interna	3.908,48	10	390,85
Area esterna pertinenziale	0,00	10	0,00
		TOTALE	1.170,83

Si confermano i coefficienti correttivi adottati da applicare alla stima dell'immobile, riportati nella seguente tabella:

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
Caratteristiche e coefficienti correttivi	VETUSTA EDIFICIO: oltre 10 anni	0,95
	TIPOLOGIA E N. DI ACCESSI: uno, canale	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT: rustico	0,80
	STATO CONSERVATIVO EST: rustico	0,80
	QUOTA LAVORO: piano terra	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: corte esterna e cabina elettrica	0,95
	PARCHEGGIO: ampia disponibilità	1,05
	VIABILITA': sufficiente	0,95
	REGIME LOCATIVO: occupato	0,90
	totale	0,52

Si conferma il valore di riproduzione a nuovo del lotto in esame, in

considerazione della tipologia costruttiva, pari a circa 250,00 €/mq. Quindi il

valore venale risulta pari a:

$$V = 250,00 \text{ €/mq} \times 1.170,83 \text{ mq} \times 0,52 = 152.207,90 \text{ €}$$

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto 6, ovvero:

- Completamento sanatoria e agibilità finale: € 24.500,00;
- Demolizione manufatti non sanabili: € 25.000,00

Pertanto, si ottiene il valore finale del lotto 6 pari a:

$$V_f = € 152.207,90 - € 49.500,00 = € 102.707,90 \approx € 102.700,00.$$

(diconsi Euro Centoduemilaesettecento/00).

La seguente tabella riepiloga la stima aggiornata dei 6 lotti costituenti il cespite staggito. Si ricorda che tali valori sono riferiti al solo immobile, **con l'esclusione della corte comune indivisa di pertinenza**, la quale sarà calcolata nel seguente III quesito:

STIMA LOTTI	
LOTTO 1	112 600,00 €
LOTTO 2	260 800,00 €
LOTTO 3	137 300,00 €
LOTTO 4	75 500,00 €
LOTTO 5	59 900,00 €
LOTTO 6	102 700,00 €
	<hr/>
	748 800,00 €

QUESITO N. 2

Identificazione Catastale del Lotto n. 6

Su apposita autorizzazione del Giudice (pec del 04/04/2022), per il lotto in oggetto, veniva eseguito il Tipo di Frazionamento con contestuale inserimento in mappa del fabbricato esistente, questo tutt'ora in corso di sanatoria Edilizia, ai sensi della Legge n. 326/03. In data 21/06/2022 la documentazione occorrente veniva regolarmente trasmessa telematicamente all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, acquisendo il protocollo n. 35435.

La documentazione di cui sopra si depositava, nella medesima data con protocollo n. 91397, presso il settore Pianificazione Territoriale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, per il visto di competenza e per eventuali osservazioni, che nel caso in esame non sono state formulate. In data 23/08/2022 veniva rilasciata la copia della documentazione debitamente vistata.

Le operazioni in situ (triangolazioni e rilievo fabbricato), eseguite in data 29/04/2022, venivano esperite col sistema celerimetrico mediante apposita strumentazione topografica (stazione totale munita di prisma distanziometrico); per detto rilievo sono state effettuate 4 stazioni, collegati fra di loro angolarmente, di cui due poste marginalmente all'esterno del triangolo fiduciale; inoltre, per l'operazione di frazionamento della particella d'origine (Fg. n. 56, P.lla n. 276) si rispettava l'attuale dividente, questa materializzata dall'esistente recinzione metallica con rete e paletti.

Come già sopra accennato, al fine di poter censire catastalmente tale lotto veniva redatto un Tipo di Frazionamento, per la creazione di una nuova

particella, con un contestuale Tipo Mappale, poiché all'interno di tale area è presente un immobile in corso di Sanatoria Edilizia, non inserito in mappa catastale; conseguentemente, si redigeva anche un Doc.Fa. per la presentazione della planimetria di tale fabbricato.

Successivamente al frazionamento della particella, il sottoscritto Perito Estimatore individuava un errore nell'estratto di mappa catastale; infatti, non risultava presente il capannone in oggetto di cui ai lotti 1÷5. A tal fine, in data 24/06/2022 veniva inviata, a mezzo pec, la segnalazione del mero errore d'ufficio riscontrato; successivamente, in data 30/06/2022 perveniva, sempre a mezzo pec, il protocollo di avvenuta ricezione. Infine, alla data del 20/07/2022 si riscontrava la rettifica dell'errore con l'inserimento in mappa dell'immobile.

Tutta la documentazione di cui sopra trovasi nell'Allegato C.

Il frazionamento suddetto originava la nuova particella associata al lotto 6, identificata al Fg. n. 56, P.IIa n. 482. Conseguentemente, le superfici delle due particelle sono:

P.IIa 276 →	6.945 mq	(all'origine era 11.625 mq)
P.IIa 482 →	<u>4.680 mq</u>	
Totale:	11.625 mq	

QUESITO N. 3

Suddividere e accorpare a ciascuno dei 6 lotti la corte esterna comune con quote ideali indivise

La suddivisione della corte esterna comune in porzioni indivise è stata già eseguita nella precedente relazione estimativa in base alla superficie lorda coperta dei lotti costituenti il compendio pignorato, indicando per ciascun lotto la relativa superficie indivisa dell'area.

A seguito del nuovo sopralluogo peritale, eseguito in data 07/02/2022, essendo state riscontrate variazioni sulla consistenza di alcuni lotti, si rende necessario ricalcolare tale suddivisione; inoltre, a causa del frazionamento eseguito per l'identificazione catastale del lotto 6, di cui al quesito n. 2 precedente, la corte comune esterna ha subito una sensibile diminuzione di superficie.

Prima di procedere a tale ricalcolo si ritiene utile sottolineare che per garantire l'accesso ai lotti in oggetto è assolutamente necessaria la corte comune di pertinenza, la quale ha unico ingresso su via Necropoli del Fusco n. 13.

Infine, la suddivisione della corte comune, di superficie netta pari a 4.849,13 mq, sarà eseguita con tre diverse opzioni; ciò al fine di avere una gamma più ampia di scelta da adottare in seno alla procedura. Il valore unitario della corte si stima pari al 10% del valore medio di mercato del cespite in oggetto, ovvero pari a 51,00 €/mq.

Saranno indicate nelle seguenti tabelle, per ciascuna opzione, le quote, le stime, nonché la relativa consistenza superficiale. Ciò rende possibile effettuare anche una comparazione tra i tre diversi metodi di calcolo.

A) In parti eguali per ciascun lotto:

SUDDIVISIONE IN QUOTE IDEALI INDIVISE DELLA CORTE COMUNE ESTERNA			
SUPERFICIE LORDA COPERTA	SUPERFICIE	QUOTE	STIMA
LOTTO 1: 448,53 mq	PERT. LOTTO 1: 808,19 mq	1 /6	41 217,61 €
LOTTO 2: 825,99 mq	PERT. LOTTO 2: 808,19 mq	1 /6	41 217,61 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 808,19 mq	1 /6	41 217,61 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 808,19 mq	1 /6	41 217,61 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 808,19 mq	1 /6	41 217,61 €
LOTTO 6: 799,72 mq	PERT. LOTTO 6: 808,19 mq	1 /6	41 217,61 €
TOTALE: 3 013,60 mq	TOTALE: 4 849,13 mq	6 /6	247 305,63 €
CAB. EL. 18,70 mq			
3 032,30 mq			
SUP. TERRENO LORDA: 11 625,00 mq			
SUP. TERRENO NETTA: 4 849,13 mq			

B) In parti proporzionali alla superficie coperta lorda di ciascun lotto;

SUDDIVISIONE IN QUOTE IDEALI INDIVISE DELLA CORTE COMUNE ESTERNA			
SUPERFICIE LORDA COPERTA	SUPERFICIE	QUOTE	STIMA
LOTTO 1: 448,53 mq	PERT. LOTTO 1: 721,72 mq	149 /1000	36 848,54 €
LOTTO 2: 825,99 mq	PERT. LOTTO 2: 1 329,09 mq	274 /1000	67 761,74 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 683,88 mq	141 /1000	34 870,09 €
LOTTO 4: 377,64 mq	PERT. LOTTO 4: 607,65 mq	125 /1000	30 913,20 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 219,98 mq	46 /1000	11 376,06 €
LOTTO 6: 799,72 mq	PERT. LOTTO 6: 1 286,82 mq	265 /1000	65 535,99 €
TOTALE: 3 013,60 mq	TOTALE: 4 849,13 mq	1 000 /1000	247 305,63 €
CAB. EL. 18,70 mq			
3 032,30 mq			
SUP. TERRENO LORDA: 11 625,00 mq			
SUP. TERRENO NETTA: 4 849,13 mq			

C) Come sopra, ma escludendo le superfici lorde coperte dei manufatti presenti nei lotti 4 e 6 non sanabili con la normativa vigente.

SUDDIVISIONE IN QUOTE IDEALI INDIVISE DELLA CORTE COMUNE ESTERNA			
SUPERFICIE LORDA COPERTA	SUPERFICIE	QUOTE	STIMA
LOTTO 1: 448,53 mq	PERT. LOTTO 1: 967,09 mq	199 /1000	49 213,82 €
LOTTO 2: 825,99 mq	PERT. LOTTO 2: 1 780,95 mq	367 /1000	90 761,17 €
LOTTO 3: 425,01 mq	PERT. LOTTO 3: 916,38 mq	189 /1000	46 740,76 €
LOTTO 4: 312,75 mq	PERT. LOTTO 4: 674,33 mq	139 /1000	34 375,48 €
LOTTO 5: 136,71 mq	PERT. LOTTO 5: 294,77 mq	61 /1000	15 085,64 €
LOTTO 6: 300,00 mq	PERT. LOTTO 6: 215,51 mq	45 /1000	11 128,75 €
TOTALE: 2 248,99 mq	TOTALE: 4 849,13 mq	1 000 /1000	247 305,63 €
CAB. EL. 18,70 mq			
2 267,69 mq			
SUP. TERRENO LORDA: 11 625,00 mq			
SUP. TERRENO NETTA: 4 849,13 mq			

QUESITO N. 4

Aggiornamento valori di stima dei lotti in funzione della corte comune

Nella seguente tabella si riportano i valori di stima di ciascun lotto desunti nel quesito 1, nonché i valori di stima della corte comune esterna, calcolati con le tre alternative di suddivisione A, B e C, desunti nel quesito 3; naturalmente per ogni opzione viene indicata la stima complessiva del lotto.

	STIMA IMM.		STIMA CORTE	QUOTE		STIMA COMPLESSIVA LOTTO
LOTTO 1	112 600,00 €	+	41 217,61 €	1/6	=	153 817,61 € A
			36 848,54 €	149/1000		149 448,54 € B
			49 213,82 €	199/1000		161 813,82 € C
LOTTO 2	260 800,00 €	+	41 217,61 €	1/6	=	302 017,61 € A
			67 761,74 €	274/1000		328 561,74 € B
			90 761,17 €	367/1000		351 561,17 € C
LOTTO 3	137 300,00 €	+	41 217,61 €	1/6	=	178 517,61 € A
			34 870,09 €	141/1000		172 170,09 € B
			46 740,76 €	189/1000		184 040,76 € C
LOTTO 4	75 500,00 €	+	41 217,61 €	1/6	=	116 717,61 € A
			30 913,20 €	125/1000		106 413,20 € B
			34 375,48 €	139/1000		109 875,48 € C
LOTTO 5	59 900,00 €	+	41 217,61 €	1/6	=	101 117,61 € A
			11 376,06 €	46/1000		71 276,06 € B
			15 085,64 €	61/1000		74 985,64 € C
LOTTO 6	102 700,00 €	+	41 217,61 €	1/6	=	143 917,61 € A
			65 535,99 €	265/1000		168 235,99 € B
			11 128,75 €	45/1000		113 828,75 € C
TOTALE	748 800,00 €		247 305,63 €			

A = SUDDIVISIONE CORTE COMUNE IN PARTI UGUALI

B = SUDDIVISIONE CORTE COMUNE IN PROPORZIONE ALLA SUPERFICIE COPERTA LORDA

C = COME SOPRA, MA CON ESCLUSIONE DELLE SUPERFICI NON SANABILI

Nel suo complesso il più probabile valore di mercato del compendio pignorato risulta pari, al di là del criterio di suddivisione della corte comune esterna, a: € 996.105,63.

3) Conclusioni

Per quanto sopra elaborato, in merito ai quattro quesiti posti, si riassume quanto segue:

- I. L'aggiornamento della stima del lotto 2 ha comportato, a causa delle variazioni dimensionali dello stesso lotto, una revisione anche della stima del lotto 1 adiacente; nel contempo, avendo subito, sebbene di modesta entità, una variazione il segmento immobiliare per il cespite in oggetto, si è proceduto anche all'aggiornamento della stima degli altri lotti.
- II. Dalla redazione del Tipo di Frazionamento, del contestuale Tipo Mappale, nonché del relativo Doc.Fa, è stato censito catastalmente il lotto 6 e identificato al fg. di mappa n. 56, p.lla 482.
- III. E' stato possibile suddividere in quote indivise ideali la corte comune di pertinenza, la quale permette l'accesso a tutti e 6 i lotti costituenti il compendio pignorato. Tale suddivisione, onde permettere una scelta più idonea in seno alla procedura in atti, è stata eseguita con tre diverse metodologie, fornendo per ciascun lotto il valore della relativa superficie, della quota e del corrispondente valore di stima.
- IV. Conseguentemente, ai valori di stima aggiornati, di cui al suddetto punto a), sono stati accorpati i valori stimati delle quote ideali indivise della corte comune esterna, fornendo per ciascun lotto il valore più probabile di mercato nel suo complesso.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico integrativo conferito. Il sottoscritto ringrazia ulteriormente per la fiducia a lui

accordata e rassegna la presente relazione peritale, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari.

Il Perito Estimatore deposita la presente relazione integrativa in modalità telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, trasmettendo la stessa alle parti e al Custode Giudiziario.

Siracusa, 29/10/2022

Il Perito Estimatore

Dot. Ing. Francesco Simona

Gli allegati alla presente relazione sono:

- All. A - Verbale di sopralluogo peritale;
- All. B - Planimetrie immobili;
- All. C - Documentazione catastale;
- All. D - Documentazione urbanistica Comune di Siracusa;
- All. E - Documentazione fotografica.

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re n. 45/2018 R.G. Es. - G.E. Dott.ssa Cultrera C.

promossa da:

[REDACTED]

contro:

- [REDACTED] -

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Romeo Alessia del Tribunale di Siracusa (successivamente sostituita dal GOT dott.ssa Cultrera Concita), della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 23/10/2018 veniva notificata la nomina di esperto estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 45/2018, promosso dalla [REDACTED] contro la società [REDACTED] e la signora [REDACTED].

In data 06/11/2018 lo scrivente prestava il giuramento di rito in Cancelleria, mediante la sottoscrizione del relativo verbale e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo telematico.

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dal G.E., provvedeva ad eseguire gli accessi sui luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale e chiedeva, altresì, più proroghe per il deposito della presente perizia, non



avendo potuto completare la stesura della relazione nei tempi assegnati, soprattutto a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19.

Inoltre, il sottoscritto Perito Estimatore depositava in data 29/01/2021 la relazione peritale relativa solo al compendio immobiliare (identificato in sei lotti distinti) ubicato nel Comune di Siracusa, in via [REDACTED], al civico n. 13, in capo alla società [REDACTED], poiché privo dei requisiti di sospensione di cui ai sensi dell'ex art. 54 ter del D.L. n. 18/2020, convertito nella Legge n. 27/2020 e s.m.i. Infatti, per il compendio immobiliare pignorato, in capo alla signora [REDACTED], trattato nella presente relazione, veniva presentata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 27/05/2020, apposita istanza di sospensione, ai sensi del succitato ex art. 54 ter, regolarmente vistata dal Giudice in data 09/06/2020; infine, ai sensi del D.L. 183/2020, art. 13, comma 14, venivano ulteriormente prorogati i termini sospensivi fino al 30/06/2021 e ciò permetteva al sottoscritto di ultimare gli accertamenti peritali solo oltre tale data.

2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito, in ottemperanza alle disposizioni del G.E., di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto di nomina, provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

1. – Controllava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma II del c.p.c. (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento);

2. – Comunicava per tempo, alle parti coinvolte nel procedimento, la data, l'ora e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che iniziava giorno 17 del mese di Novembre dell'anno 2018, alle ore 9:30, e si protraeva



a più riprese, potendo in tal modo effettuare tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G). Terminava l'ispezione solo in data 01/09/2021 alle ore 19:00.

Gli esecutati venivano regolarmente avvisati del primo sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita in data 02/11/2018, a mezzo raccomandata con avviso di ritorno; medesima convocazione veniva trasmessa anche alla parte procedente, a mezzo pec, inviata in data 04/11/2018, al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avv. [REDACTED] (cfr. Allegato B). Successivamente, nel corso del mese di dicembre dell'anno 2020, subentrava come procuratore del procedente l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED], in data 22/04/2021 veniva, altresì, nominata Custode Giudiziario dell'intero compendio pignorato l'avv. Ullo Roberta, la quale contattava anche il sottoscritto Perito Estimatore per tutte le informazioni del caso.

Ai primi sopralluoghi peritali, effettuati nel 2018, presso gli immobili pignorati di cui alla presente relazione, oltre al sottoscritto perito estimatore, era presente, in qualità di delegato, il sig. [REDACTED], fratello dell'esecutata; nell'ultimo sopralluogo peritale del 2021 si presentava, sempre come delegato dell'esecutata, l'altro fratello, il sig. [REDACTED]; entrambi manifestavano la piena disponibilità a permettere l'accesso ai siti pignorati e a presenziare al sopralluogo peritale.

In data 17/11/2018, alle ore 9:30, ci si incontrava presso l'unità immobiliare ubicata in [REDACTED] n. 16, nel Comune di Siracusa; in tale occasione, a causa di impegni pregressi dell'esecutata, si concordava congiuntamente l'accesso ai luoghi in data 20 e 21 novembre 2018. Come



sopra ribadito, le operazioni peritali venivano definitivamente concluse in data 01/09/2021, ovvero solo dopo i termini sospensivi causati dall'emergenza epidemiologica da Covid-19.

A conclusione di ciascuna attività ispettiva, il Perito Estimatore redigeva in situ il verbale di sopralluogo, che veniva successivamente letto, firmato dagli astanti e controfirmato dal sottoscritto (cfr. Allegato A).

3. – Provvedeva altresì:

I. All'identificazione dei beni oggetto di pignoramento (confini e dati catastali);

II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

III. Alla formazione di **due lotti di vendita**, essendo il compendio immobiliare pignorato composto da due immobili indipendenti; in particolare, in relazione a quanto già esposto nella precedente perizia estimativa, gli immobili siti in Siracusa, di proprietà della signora [REDACTED], originano i seguenti lotti:

LOTTO 7: Immobile in via [REDACTED];

LOTTO 8: Immobile in via [REDACTED];

4. – Redigeva la presente relazione di stima, articolando la stessa secondo quanto disposto dal G.E. nel decreto di nomina; nella fattispecie, in due sezioni, ciascuna per ogni lotto di vendita.

[REDACTED]



- LOTTO 7 -

MAGAZZINO SITO IN SIRACUSA -

QUESITO I

L'immobile, di tipo non residenziale, è ubicato in Siracusa, in via [REDACTED], al civico n. 13; esteso al piano seminterrato di una palazzina condominiale, risulta accessibile dall'esterno da un esclusivo varco carrabile. Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 32, particella n. 1213, subalterno n. 19, categoria C/2, classe 2, consistenza pari a 282 mq, superficie catastale 372 mq, rendita 844,72 € (cfr. Allegato C).

Da quanto rilevato dal rogito di acquisto, fanno parte del bene la comproprietà proporzionale delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del c.c., le servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze. Inoltre, da quanto fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore, sig. [REDACTED], i millesimi di proprietà sono pari a 68,419, mentre non risultano millesimi di parti comuni (cfr. Allegato E-3).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono: Latitudine 37° 5' 37"N; Longitudine 15° 16' 41"E.

QUESITO II

L'immobile, posto al piano seminterrato, risulta parte integrante di una palazzina condominiale con struttura in cemento armato, a



cinque piani fuori terra, di cui quattro destinati ad uso abitativo e il livello terreno a garage. L'edificio condominiale è ubicato in una zona prettamente residenziale, con la possibilità di garantire sufficienti spazi per parcheggio e manovre. Nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

L'accesso all'immobile pignorato avviene direttamente dalla pubblica via, tramite un varco carrabile, materializzato da un cancello metallico a singola anta, corredato anche da un'apertura esclusivamente pedonale.

L'ingresso al bene è possibile grazie ad una rampa in cls, opportunamente corrugata, dotata anche di percorso laterale pedonale gradonato, opportunamente pavimentato, che permette il superamento del dislivello tra il piano strada e il calpestio dell'immobile.

Questo, all'atto del sopralluogo peritale, internamente si presentava suddiviso in due unità indipendenti, ciascuna con accesso esclusivo, materializzato da una saracinesca metallica posta a fondo rampa; dette unità, per comodità descrittiva, sono state denominate dal sottoscritto Perito Estimatore come "Area 1" e "Area 2" (cfr. Allegato F).

L'Area 1 presenta un unico ambiente, caratterizzato, all'interno e perimetralmente, dalla presenza dei pilastri in c.a. della struttura portante dell'intero edificio. Un piccolo vano, piastrellato, pavimentato e dotato di un piatto doccia con relativa rubinetteria, funge da ripostiglio.



Nel complesso l'ambiente risulta pavimentato in marmette pressate e rivestite da un sottile film plastificato; le superfici, orizzontali e verticali, risultano intonacate e tinteggiate; una rampa inclinata, posta nel varco d'ingresso, permette l'agevole accesso all'interno; oltre alla saracinesca metallica di chiusura, il varco è provvisto anche di un ulteriore infisso in alluminio preverniciato con pannellatura trasparente, a doppia anta asimmetrica; ovviamente, ciò permette la chiusura dell'ambiente, garantendo contemporaneamente un'ulteriore apporto aero-illuminativo dall'esterno, oltre a quello permesso dalle finestre a vasistas in alluminio poste lungo la medesima parete verticale. Complessivamente l'ambiente in oggetto versa internamente in sufficienti condizioni manutentive.

Al momento del sopralluogo, altresì, nel magazzino si rilevava la presenza di numerosi attrezzi ginnici, i quali, come dichiarato dallo stesso sig. [REDACTED], sono di esclusiva proprietà dell'esecutata e utilizzate a scopo personale e familiare.

Gli impianti tecnologici rilevati sono quello elettrico, idrico e fognario.

Vedasi l'Allegato F per la disposizione planimetrica del bene.

L'Area 2, a differenza dell'Area 1, non presenta un unico ambiente, ma due ampi spazi, adiacenti, separati, ma comunicanti con un varco privo di infisso.

Anche tale Area 2 risulta caratterizzata, all'interno e perimetralmente, dalla presenza dei pilastri in c.a. della struttura



portante dell'intero edificio, anche se in maniera minore rispetto all'altra.

Si rileva all'ingresso del magazzino una pilozza con la relativa rubinetteria. Nel complesso l'ambiente risulta pavimentato in marmette pressate; la maggior parte delle superfici, orizzontali e verticali, risultano intonacate e tinteggiate, poiché alcune di queste sono al rustico; anche nell'Area 2 una rampa inclinata, posta nel varco d'ingresso, permette l'agevole accesso all'interno dei locali; una saracinesca metallica provvede alla chiusura del varco di ingresso; l'aero-illuminazione naturale è modesta, poiché garantita dalle tre sole bocche di lupo presenti in prossimità del soffitto del primo vano (cfr. Allegato F).

Complessivamente l'ambiente in oggetto versa internamente in modeste condizioni manutentive.

Al momento del sopralluogo nel magazzino si rilevava la presenza di suppellettili e materiale di vario genere.

Gli impianti tecnologici rilevati sono quello elettrico, idrico e fognario.

Vedasi sempre l'Allegato F per la disposizione planimetrica del bene.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità dell'esecutata e adibito a deposito di materiale di vario genere. Il bene pervenne alla signora [REDACTED] [REDACTED] dopo la separazione consensuale dal coniuge, avvenuta nel



1994, a seguito del rogito del notaio Giuseppe Minniti, del 08/06/2011, rep. n. 64227, raccolta n. 15854, trascritto in data 15/06/2011, R.G. 11691, R.P. 8267 (cfr. Allegato H).

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura. Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 04/12/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A



TRASCRIZIONE

Trascrizione contro del 9 Giugno 2016 - RG n. 9608 - RP n. 7340.

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

3) ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA DI 1° GRADO DI
DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA RELATIVA

Annotazione contro del 17 Marzo 2021 - RG n. 4736 - RP n. 491.

4) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

5) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

6) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 6 Novembre 2013 - RG n. 16279 - RP n. 1735.

7) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 30 Agosto 2016 - RG n. 13783 - RP n. 1984.

8) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 15 Marzo 2010 - RG n. 6657 - RP n. 1720.

9) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 18 Maggio 2010 - RG n. 12087 - RP n. 2685.

10) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI



Trascrizione contro del 9 Luglio 2010 - RG n. 16173 - RP n. 10953.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, si precisa quanto segue:

A. Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata, la signora [REDACTED], [REDACTED], giusto atto di compravendita dell'08/06/2011 (rep. n. 64227/15854 del notaio Giuseppe Minniti in Siracusa), trascritto in data 15/06/2011, ai nn. 11691/8267, da potere di [REDACTED]

B. L'intero fabbricato, comprensivo, quindi, anche del bene in oggetto, è stato edificato su un lotto di sedime (sul quale insisteva una precedente costruzione, successivamente modificata) pervenuto alla società [REDACTED] giusto atto di compravendita del 05/07/1995 (rep. n. 31020/11311 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data 11/07/1995, ai nn. 10127/7571, da potere di [REDACTED] (Catania - 12/12/1917), [REDACTED] (Catania - 01/01/1945), [REDACTED] (Siracusa - 02/10/1955), [REDACTED] (Catania - 26/04/1942), [REDACTED]



elevazioni fuori terra più un piano cantinato. Il lotto 7 in esame, così come anche il lotto n. 8, oggetto della presente procedura, è parte integrante di tale palazzina.

2) A seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 098/03, rilasciata ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85, in data 08/05/2003, il Comune di Siracusa consentiva alla società [REDACTED] di mantenere alcune opere di modifica, abusivamente realizzate, nell'edificio di cui alla Concessione Edilizia n. 17/96.

3) A seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 470/05-2, rilasciata ai sensi della L. 326/2003, in data 16/12/2005, il Comune di Siracusa consentiva alla società [REDACTED] di regolarizzare ulteriori opere di modifica, apportate successivamente e abusivamente realizzate. Si ritiene utile rilevare che in pari data venivano rilasciate anche altre 4 Concessioni Edilizie in Sanatoria, relative ad immobili facenti parte della medesima palazzina, ma di proprietà di altre ditte, estranee al presente procedimento di esecuzione immobiliare.

La tabella sottostante riassume i titoli edilizi assentiti:

BIBLIOTECA DI VIA SAN BARNABE N. 16 - SIRACUSA				
CONCESSIONI IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 308/2003				
N.	PRATICA	CONCESS. N.	DATA	DITTA
1	588 e 738	499/05-2	12/01/2006	ortasa
2	50R	487/05-2	12/01/2006	ortasa
3	50V	489/05-2	12/01/2006	ortasa
4	70C	498/05-2	12/01/2006	ortasa
5	2150C e 3250C	470/05-2	12/01/2006	ortasa
CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE A PROSPETTIVA CASA SRL				
N.	PRATICA	CONCESS. N.	DATA	DITTA
1		17	21/02/1996	ortasa
2	2088/R - 2192/S	88	08/05/2003	ortasa

4) In data 26/04/2007 veniva rilasciata, su istanza della società [REDACTED], per l'edificio di cui alle Concessioni



Edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 40/2007.

Nell'Allegato E-2 è possibile visionare la documentazione summenzionata (**ad eccezione della Concessione Edilizia n. 17/96 e n. 470/05-2, poiché non reperite**) nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 593/2020 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/10/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade interamente in zona B3.2 "Tessuto Edificato Denso", ovvero in aree dense, ad uso residenziale, che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città di Siracusa ad oriente di Viale Scala Greca. Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento. Infine, si rileva che il lotto 7 risulta accatastato e dotato di relativa planimetria (cfr. Allegato C).

QUESITIVI

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi.

Per il lotto 7 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti difformità, scaturite nel confronto tra lo stato reale del sito, questo rappresentato nell'allegato F, e il progetto approvato nel 2003, unica documentazione reperita e consegnata al sottoscritto Perito Estimatore dall'Ufficio Urbanistica di Siracusa, indicato al



superiore quesito VI, punto 2:

IN PROGETTO

- 1) L'unità immobiliare cantinata era dotata di due distinti ingressi carrabili, entrambi afferenti un unico ambiente.
- 2) L'immobile non risultava dotato di vani adibiti a sgombero.
- 3) La superficie utile del magazzino cantinato, al netto delle murature, era pari a circa 265 mq.

STATO DI FATTO

- 1) Il bene si presenta suddiviso da tramezzature in due unità distinte e separate, denominate per comodità dal sottoscritto come "Area 1" e "Area 2", ciascuna accessibile dal proprio varco carrabile.
- 2) In particolare, nell'Area 1 è stato realizzato un locale, adibito a sgombero, ove risulta essere presente anche un piatto doccia; l'Area 2 è costituita invece da due vani, separati da tramezzi, ma comunicanti tra loro da un varco.
- 3) La superficie utile del magazzino, al netto delle murature, rilevata durante il sopralluogo peritale, risulta essere pari a circa 348 mq; pertanto, per il deposito cantinato si hanno circa 83 mq in più rispetto a quanto previsto in progetto. Tale esubero di superficie e volume, in particolare, è concentrato solo nell'Area 2 (cfr. Allegato F).

Riguardo alle difformità sopra rilevate si ritiene estremamente importante evidenziare quanto già accennato in precedenza; infatti, il sottoscritto Perito Estimatore, ha rilevato tali discrepanze con



riferimento al progetto approvato in sanatoria nell'anno 2003, poiché non in possesso dell'ultimo progetto approvato, sempre in sanatoria, nell'anno 2005, in quanto questo non in possesso dell'esecutata e non reperito, né in formato digitale, né in formato cartaceo, dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, come da puntuale attestazione prodotta dal medesimo Ufficio in data 23/07/2020, protocollo n. 0109624 (Allegato E-2). Inoltre, si evidenzia che la planimetria catastale del bene (cfr. Allegato C), presentata nell'anno 1999, riporta lo stato di fatto dei luoghi, mentre i progetti in sanatoria sono stati rilasciati successivamente. Pertanto, non potendo visionare quanto contenuto nell'ultima sanatoria approvata e non avendo certezza, quindi, dell'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, il sottoscritto ritiene comunque doveroso elencare ugualmente quanto necessario per raggiungere il condono di tali abusi.

A tal fine, da quanto scaturito dal colloquio verbale con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, la regolarizzazione dei suddetti punti 1) e 2) è possibile con la presentazione di una CILA tardiva, ovvero in Sanatoria; ovviamente occorre anche presentare una SCA, ovvero una Segnalazione Certificata di Agibilità dei locali, corredata della relativa documentazione impiantistica, nonché provvedere alla presentazione di un Doc.Fa. per l'aggiornamento catastale del bene. Tutto ciò comporta un onere da sostenere pari a circa 8.000,00 €, comprensivo di sanzione, istruttoria e spese tecniche.



Riguardo al punto 3), essendo l'aumento superficiale del piano cantinato esteso oltre la sagoma dell'edificio in elevazione, tale porzione non può essere regolarizzata; pertanto, tale zona, pari a circa 83 mq, non può sanarsi; quindi, conseguentemente da occludere con una muratura, perché non utilizzabile, e non valutabile ai fini della stima dell'immobile.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, questo desunto nel seguente punto IX.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; d'altronde, trattandosi di un immobile non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base di destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 412 del 26/08/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, il sottoscritto Perito Estimatore non provvedeva, quindi, per il bene in oggetto, ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (Allegato A) e, come parzialmente modificato dal D. Lgs 48/2020, a redigere tale elaborato.

QUESITO IX

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.



Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di



reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento ai magazzini e depositi, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato da un sondaggio presso le agenzie immobiliari locali,



molto più attinente all'attuale andamento delle compravendite nel Comune di Siracusa;

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	327,00	368,00	1,99	2,74
OMI	470,00	580,00	2,20	3,20

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 7:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
	PIANO CANTINATO		
Magazzino	368,65	100	368,65
Viabilità di accesso	47,19	10	4,72
		TOTALE	373,37

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del lotto 7 in esame, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato. In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 510,75 €/mq;

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 2,44 €/mqx mese.



SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

C.A.P. 96100

edificio scale piano 5 int.

Debiti catastali	Foglio:	32	Particella:	1213	Subalterno:	19
	Piano:	ST	Categoria catastale:	C/2	Consistenza Sup. catast.:	282 mq 372 mq

Proprietà					
	QUOTA: 1000/1000					

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	368,65	Superficie commerciale:	368,65
	Spazi scoperti di manovra:	47,19	Superficie commerciale:	4,72
	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Magazzino	PIANO: Piano seminterrato	0,95
	STATO CONSERVATIVO: Non ristrutturato	0,95
	CONFORMITÀ IMPIANTISTICA: Parziale	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: Oltre i 3,00 mt	1,10
	REGIME LOCATIVO: Libero	1,00
	LOCALIZZAZIONE: All'interno del centro abitato	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE: Accessibilità non agevole	0,95

Calcolo del valore di mercato (METODO DIRETTO)

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona: €/mq	510,75
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	373,37
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,94
a) x b) x c)	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO = € 179 256,80		

Calcolo del valore di mercato (METODO INDIRETTO)

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mese	2,44
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	373,37
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,94
	d)	Spese di gestione: €	2 500,00
	e)	Coggio di capitalizzazione: %	4,26
	f)	Valore locativo annuo netto: €	7 776,34
f / e)	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO = € 182 543,13		



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 179.256,80

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 182.543,13

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 361.799,93 / 2 = € 180.899,97$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione dell'intero lotto 7, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 8.000,00;

- Porzione Area 2 non sanabile: $83 \text{ mq} \times 510,75 \text{ €/mq} = € 42.392,25$

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 180.899,97 - (€ 8.000,00 + € 42.392,25)$

$= € 180.899,97 - € 50.392,25 = € 130.507,72 \approx € 130.500,00$

(diconsi Euro Centotrentamilacinquecento/00).;

Ciò comporta un valore unitario pari a circa 450,00 €/mq.

QUESITO X

Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, potrebbe essere divisibile in due unità immobiliari, così come in effetti è già nella realtà, purché siano eseguite le dovute regolarizzazioni urbanistico-catastali richiamate precedentemente.

Essendo le due parti dotate di diversa consistenza superficiale, con in comune la viabilità di accesso, ciascuna pari a

Area 1 $\approx 142 \text{ mq}$;

Area 2 = $(231 \text{ mq} - 83 \text{ mq}) \approx 148 \text{ mq}$;

le quote attribuite saranno altrettanto diverse e, rispettivamente pari a:



Area 1 = 142 mq x 450,00 €/mq = 63.900,00 €

Area 2 = 148 mq x 450,00 €/mq = 66.600,00 €

Totale = 130.500,00 €

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbali delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione acquisita;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;



- LOTTO 8 -

APPARTAMENTO SITO IN SIRACUSA - [REDACTED]

QUESITO I

L'immobile, di tipo residenziale, ubicato nel Comune di Siracusa, in [REDACTED], al civico n. 16, interno n. 5, esteso in unico livello, al piano terzo di una palazzina condominiale, perimetralmente risulta prospiciente con l'esterno, ad eccezione del lato ovest, ove confina, per una parte, con il vano scala comune e, per la rimanente parte, con immobile di altra ditta. Anche superiormente e inferiormente il bene risulta confinato da appartamenti di proprietà di altra ditta.

Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 32, particella n. 1213, subaltemo n. 17, categoria A/2, classe 2, consistenza pari a 4 vani, rendita 506,13 € (cfr. Allegato C).

Da quanto rilevato dal rogito di acquisto, fanno parte del bene la comproprietà proporzionale delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del c.c., le servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze; in particolare: l'androne, il vano scala, l'ascensore, con il relativo locale macchina, e il locale autoclave. In particolare, da quanto fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore, sig. [REDACTED], i millesimi di proprietà sono pari a 121,791, mentre non risultano millesimi di parti comuni (cfr. Allegato E-3).



Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono: Latitudine 37° 5' 37"N; Longitudine 15° 16' 41"E.

QUESITO II

L'appartamento, posto al piano terzo, risulta parte integrante della medesima palazzina condominiale del lotto 7, con struttura in cemento armato ordinario, a cinque piani fuori terra, di cui quattro destinati ad uso abitativo e il livello terreno a garage, e un piano seminterrato. L'edificio condominiale è ubicato in una zona prettamente residenziale, con la possibilità di garantire sufficienti spazi per parcheggio e manovre.

Nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

L'accesso all'appartamento avviene tramite il comune corpo scala, questo dotato dell'androne condominiale, con portone metallico a singola anta e vetro, dell'ascensore e del relativo locale macchina, e del vano autoclave; tale vano scala si presenta rifinito e pavimentato con diverse tipologie di marmo.

L'unità immobiliare risulta composta da una camera matrimoniale, un locale spogliatoio/stireria, un salotto, fungente anche da ingresso e soggiorno, un bagno, un doppio servizio, adibito anche a lavanderia, doccia e ripostiglio, con accesso esclusivo dalla camera matrimoniale. Un disimpegno centrale mette in comunicazione i vani succitati. Completano l'appartamento due balconi; il primo, con parapetto in cemento armato, a tratti intervallato da ringhiera metallica, si sviluppa continuativamente e



sinuosamente lungo il prospetto di nord-ovest; l'altro, posto ad est, con parapetto interamente in cemento armato ordinario, funge da vano cucina, poiché perimetralmente delimitato da una leggera struttura in alluminio e vetro (cfr. Allegato F).

Le superfici interne dell'immobile, verticali e orizzontali, risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in un ottimo stato conservativo; tutti i vani dell'appartamento risultano pavimentati; in particolare, il bagno, rivestito in ceramica, risulta dotato di vasca, vaso, bidet e lavabo; il doppio servizio, anch'esso rivestito in ceramica, risulta provvisto di doccia, vaso e pilozza.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e persiane. Unica eccezione è la finestra a vasistas del doppio servizio realizzata in alluminio preverniciato senza persiana.

Tutte le porte interne dei vani, inclusa quella di ingresso blindata, sono in legno e a battente, ad eccezione del doppio servizio dove insiste una porta, sempre in legno, ma a scrigno.

Gli impianti rilevati sono quello elettrico, citofonico, idrico, fognario e televisivo. Sebbene sussista un impianto di climatizzazione con diffusione centralizzata, grazie alla controsoffittatura presente nel disimpegno centrale, l'esecutata comunicava al sottoscritto la non funzionalità attuale dell'impianto. Una caldaia a metano, posta nella cucina, provvede alla produzione di acqua calda sanitaria.

Vedasi l'Allegato F per la disposizione planimetrica degli ambienti succitati.



QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità dell'esecutata, la quale, come desunto anche dalla certificazione rilasciata dal Comune di Siracusa, vi risiede in maniera continuativa (cfr. Allegato E-1). Il bene pervenne alla signora [REDACTED] dopo la separazione consensuale dal coniuge, avvenuta nel 1994, a seguito del rogito del notaio Giuseppe Minniti, del 30/03/2011, rep. n. 63919, raccolta n. 15685, trascritto in data 01/04/2011, R.G. 6352, R.P. 4591 (cfr. Allegato H).

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura.

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 04/12/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità



gravanti sull'immobile sono:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Trascrizione contro del 1 Ottobre 2021 - RG n. 17371 - RP n. 14062

3) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

4) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

5) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 6 Novembre 2013 - RG n. 16279 - RP n. 1735.

6) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 30 Agosto 2016 - RG n. 13783 - RP n. 1984.

7) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 15 Marzo 2010 - RG n. 6657 - RP n. 1720.



8) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 18 Maggio 2010 - RG n. 12087 - RP n. 2685.

9) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Luglio 2010 - RG n. 16173 - RP n. 10953.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, si precisa quanto segue:

A. Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata, la signora [REDACTED], giusto atto di compravendita del 30/03/2011 (rep. n. 63919/15685 del notaio Giuseppe Minniti in Siracusa), trascritto in data 01/04/2011, ai nn. 6352/4591, da potere di [REDACTED]

B. L'intero fabbricato, comprensivo, quindi, anche del bene in oggetto, è stato edificato su un lotto di sedime (sul quale insisteva una precedente costruzione, successivamente modificata) pervenuto alla società [REDACTED] giusto atto di compravendita del 05/07/1995 (rep. n. 31020/11311 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data



11/07/1995, ai nn. 10127/7571, da potere di [REDACTED]
(Catania - 12/12/1917), [REDACTED] (Catania -
01/01/1945), [REDACTED] (Siracusa - 02/10/1955),
[REDACTED] (Catania - 26/04/1942), [REDACTED]
(Catania - 28/10/1947) e [REDACTED] (Catania -
29/05/1950).

C. Come evidenziato nella relazione notarile in atti, le formalità di cui ai suddetti punti 5) e 6) risultano iscritte quando il soggetto "contro" non era più nella titolarità dell'immobile.

D. Inoltre, si evidenzia che nella relazione notarile in atti non risulta indicata la formalità di cui al punto 2), poiché trascritta dopo la stesura della stessa.

E. Infine, da quanto fornito dall'Amministratore pro-tempore, sig. [REDACTED], l'immobile in oggetto, sino alla data del 23/06/2020, risulta regolare con il pagamento del canone condominiale, di importo pari a € 60,00 (cfr. Allegato E-3).

I rogiti, di cui ai superiori punti A) e B), sono presenti nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.

QUESITO VI

Nel seguito si ribadisce quanto già evidenziato per il lotto 7. Infatti, dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), congiuntamente alle informazioni desunte dai rogiti notarili stipulati e alle trascrizioni delle formalità urbanistiche assentite, è stato possibile reperire, per il lotto in oggetto, i titoli edilizi



rilasciati alla società Prospettiva Casa Srl, nel seguito elencati in ordine temporale:

- 1) Concessione Edilizia n. 17/96 del 27/02/1996: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla società [REDACTED] di edificare una palazzina a cinque elevazioni fuori terra più un piano cantinato. Il lotto 8 in esame, così come anche il lotto n. 7, anch'esso oggetto della presente procedura, è parte integrante di tale palazzina.
- 2) A seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 098/03, rilasciata ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85, in data 08/05/2003, il Comune di Siracusa consentiva alla società [REDACTED] di mantenere alcune opere di modifica, abusivamente realizzate, nell'edificio di cui alla Concessione Edilizia n. 17/96.
- 3) A seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 470/05-2, rilasciata ai sensi della L. 326/2003, in data 16/12/2005, il Comune di Siracusa consentiva alla società [REDACTED] di regolarizzare ulteriori opere di modifica, apportate successivamente e abusivamente realizzate.
- 4) Si ritiene utile rilevare che in pari data venivano rilasciate anche altre 4 Concessioni Edilizie in Sanatoria, relative ad immobili facenti parte della medesima palazzina, ma di proprietà di altre ditte, estranee al presente procedimento di esecuzione immobiliare.

La tabella sottostante riassume tutti i titoli edilizi assentiti:



IMMOBILE DI VIA SAN MARINO N. 18 - SIRACUSA				
CONCESSIONI IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 328/2001				
N.	PRATICA	CONCESS. N.	DATA	DIRITTO
1	588 e 728	40/05-2	12/11/2006	onerosa
2	595	40/05-2	12/11/2006	onerosa
3	107	40/05-2	12/11/2006	onerosa
4	755	40/05-2	12/11/2006	onerosa
5	21055 e 21055	41/05-2	12/11/2006	onerosa
CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE A PROSPETTIVA CASA SRL				
N.	PRATICA	CONCESS. N.	DATA	DIRITTO
1		17	27/03/1998	onerosa
2	20202 - 21023	18	09/03/2001	onerosa

5) In data 26/04/2007 veniva rilasciata, su istanza della società XXXXXXXXXX, per l'edificio di cui alle Concessioni Edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 40/2007.

Nell'Allegato E-2 è possibile visionare la documentazione summenzionata (ad eccezione della Concessione Edilizia n. 17/96 e n. 470/05-2, poiché non reperite) nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 593/2020 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/10/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade interamente in zona B3.2 "Tessuto Edificato Denso", ovvero in aree dense, ad uso residenziale, che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città di Siracusa ad oriente di Viale Scala Greca. Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento. Infine, si rileva che il lotto 8 risulta accatastato e dotato di relativa planimetria (cfr. Allegato C).

QUESITIVI

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto



dei luoghi.

Per il lotto 8 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti difformità, scaturite nel confronto tra lo stato reale del sito, questo rappresentato nell'allegato F, e il progetto approvato nel 2003, unica documentazione reperita e consegnata al sottoscritto Perito Estimatore dall'Ufficio Urbanistica di Siracusa, indicato al superiore quesito VI, punto 2.

IN PROGETTO

- 1) L'unità immobiliare constava di 4 vani più un disimpegno centrale.
- 2) L'immobile, ad est, risultava dotato di un balcone a forma di L, completamente aperto, con accesso dal cucinino, tramite una porta finestra.
- 3) Dal vano salotto, ad ovest, si accedeva al balcone tramite una portafinestra; in effetti, nei prospetti di progetto risultano due aperture.

STATO DI FATTO

- 1) Nell'appartamento è stato realizzato, in aggiunta a quanto assentito, un doppio servizio, con accesso esclusivo dalla camera matrimoniale, fornito di un'apertura a vasistas lungo la parete ovest; complessivamente ciò ha comportato anche una variazione delle tramezzature interne.
- 2) Attualmente il balcone ad est risulta delimitato perimetralmente da una struttura leggera in alluminio e vetro; inoltre, è adibito a cucina e comunica direttamente con il



salotto, poiché privo di infisso esterno.

- 3) Il vano salotto è provvisto di due portafinestre; quella più rientrata rispetto all'altra, sebbene presente materialmente all'esterno, dall'interno non risulta visibile, poiché murata (cfr. Allegato F). Si evidenzia, altresì, che l'intero prospetto ovest dell'edificio è dotato, in tale vano, di due aperture.

Similmente per quanto detto per il lotto 7, riguardo alle difformità sopra rilevate si ritiene estremamente importante evidenziare quanto già accennato in precedenza; infatti, il sottoscritto Perito Estimatore, ha rilevato tali discrepanze con riferimento al progetto approvato in sanatoria nell'anno 2003, poiché non in possesso dell'ultimo progetto approvato, sempre in sanatoria, nell'anno 2005, in quanto questo non in possesso dell'esecutata e non reperito, né in formato digitale, né in formato cartaceo, dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, come da puntuale attestazione prodotta dal medesimo Ufficio in data 23/07/2020, protocollo n. 0109624 (Allegato E-2).

Pertanto, non potendo visionare quanto contenuto nell'ultima sanatoria approvata e non avendo certezza, quindi, dell'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, il sottoscritto ritiene comunque doveroso elencare ugualmente quanto necessario per raggiungere il condono di tali abusi.

A tal fine, da quanto scaturito anche dal colloquio verbale con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, la regolarizzazione del suddetto punto 1) è possibile con la



presentazione di una SCIA tardiva, ovvero in Sanatoria, alla quale, conseguentemente, occorre anche presentare una SCA, ovvero una Segnalazione Certificata di Agibilità dei locali, corredata della relativa documentazione impiantistica, nonché provvedere alla presentazione di un Doc.Fa. per l'aggiornamento catastale del bene.

Tutto ciò comporta un onere da sostenere pari a circa 6.000,00 €, comprensivo di sanzione, istruttoria e spese tecniche.

Riguardo al punto 2), ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, è possibile regolarizzare la chiusura del balcone, poiché realizzata con una struttura facilmente smontabile e precaria.

Quanto sopra esposto comporta un onere da sostenere pari a circa 800,00 €, comprensivo di oblazione, istruttoria e spese tecniche.

Per contro, non può il balcone essere adibito a cucina; pertanto, occorre che sia ripristinata l'originaria destinazione d'uso dei locali; ovvero, come da progetto assentito, la cucina dovrà riposizionarsi entro il vano soggiorno e dovrà essere ricollocato l'infisso esterno per l'accesso al balcone in oggetto.

Le spese per il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dei locali si stima pari a circa € 3.000,00.

Infine, riguardo al punto 3), per l'entità della superficie del vano salotto, al fine di rientrare nei parametri stabiliti dalle norme igienico sanitarie, a garanzia del corretto apporto acro-illuminante dei locali, è necessario ripristinare l'apertura attualmente murata, ma con l'infisso esterno tutt'ora esistente.



Anche tale operazione comporta un costo reale di importo stimabile pari a circa € 1.000,00.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, ammontanti ad un importo complessivo pari a € 10.800,00, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, questo desunto nel successivo punto IX della presente perizia.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, ai sensi dell'Allegato A del decreto del 27/11/2020, pubblicato nella GURS del 18/12/2020, parte I, n. 62, il sottoscritto Perito Estimatore, provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a F.

QUESITO IX

Anche per il lotto in esame, similmente per il lotto 7, per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.



Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di



reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento alle abitazioni di tipo civile, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato da un sondaggio presso le agenzie immobiliari locali,



molto più attinente all'attuale andamento delle compravendite nel Comune di Siracusa:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	808,90	1.354,00	4,23	5,98
OMI	1.000,00	1.350,00	4,20	5,80

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 8:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERZO			
Appartamento	75,68	100	75,68
Veranda coperta	9,16	50	4,58
Balcone	29,08	35	10,18
		TOTALE	90,42

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito sono riportate le schede riepilogative relative alla valutazione di mercato del lotto 8 in esame, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato.

In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 1.165,50 €/mq;

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 5,00 €/mqx mese.



SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

..... C.A.P. 96100

edificio scala piano 3 int. 5

Dati catastali	Foglio:	32	Particella:	1213	Subalterno:	17
	Piano:	3°	Categoria catastale:	A/2	Consistenza catastale:	81 mq 4 vani

Proprietà	QUOTA: 1000/1000
-----------	------------------

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	75,66	Superficie commerciale:	75,66
	Veranda coperta annessa:	9,16	Superficie commerciale:	4,58
	Balcone:	29,08	Superficie commerciale:	10,18

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: Piano terzo (con ascensore)	1,00
	STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da tempo)	1,05
	AFFACCIO: su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: Media	1,00
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
Edificio	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
	TPOLOGIA: intensiva	0,95
	STATO CONSERVATIVO: buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona	€	1 165,50
	b)	Superficie commerciale complessiva	mq	90,42
	c)	Prodotto dei coefficienti		1,05
a) x b) x c)	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO = € 110 651,29			



SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

C.A.P. 96100

edifico scale piano 3 mt. 5

Dati catastali	Foglio:	32	Particella:	1213	Subalterno:	17
	Piano:	3°	Categoria catastale:	A/2	Consistenza catastale:	81 mq 4 vani

Proprietà	QUOTA: 1000/1000
-----------	------------------

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta	75,66	Superficie commerciale	75,66
	Veranda coperta ammessa	9,16	Superficie commerciale	4,58
	Balcone	29,06	Superficie commerciale	10,18

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: Piano terzo (con ascensore)	1,00
	STATO CONSERVATIVO: Buono (strutturato da tempo)	1,05
	AFFACCIO: su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assolata	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: Media	1,00
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
Edificio	TPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq/anno	5,00
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	90,42
	c)	Prodotto dei coefficienti:	1,05
	d)	Spese di gestione: €	1.500,00
	e)	Seggio di capitalizzazione: %	3,81
	f)	Valore locativo annuo netto: €	4.196,33
	g / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = €	110.140,00



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 110.651,29

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 110.140,00

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 220.791,29 / 2 = € 110.395,65$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione dell'intero lotto 8, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 10.800,00;

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 110.395,65 - € 10.800,00 = € 99.595,65 \approx € 99.600,00$

(diconsi Euro Novantanovemilaseicento/00).

Ciò comporta un valore unitario pari a circa 1.100,00 €/mq.

QUESITO X

Il lotto in oggetto, pignorato per intero, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbali delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione acquisita;



All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica (APE).



3) Conclusioni

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10%-15% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sull'immobile, si ritiene di conseguenza congruo, per i **due lotti** in oggetto, un valore complessivo (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **230.100,00 €**.

La tabella sottostante riepiloga il valore di ciascun lotto stimato.

STIMA LOTTI	
LOTTO 7	130 500,00 €
LOTTO 8	99 600,00 €
	<u>230 100,00 €</u>

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari.

Il Perito Estimatore deposita la presente perizia in modalità telematica, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al precedente, su supporto digitale, all'esecutata.

Siracusa, 18/12/2021

Il Perito estimatore

Dott. Ing. Francesco Sinnona

