

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

	<u>TRIBUNALE DI SIRACUSA</u>	
	Esecuzioni immobiliari	
	Procedura esecutiva immobiliare n. 238/2025 R.E.I.	
	contro	
	OMISSIS	
	RELAZIONE DI PERIZIA	
	TECNICO-ESTIMATIVA	
	C.T.U. Arch. Francesco Infantino	
	Via Paolo Farina, 66	
	96010 Palazzolo Acreide	
	(Cell.389/0798348)	
	(PEC francesco.infantino@archiworldpec.it)	
	Palazzolo Acreide, 20/02/2026	
	1	

Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9d4728a12546009f3e963e54f75126

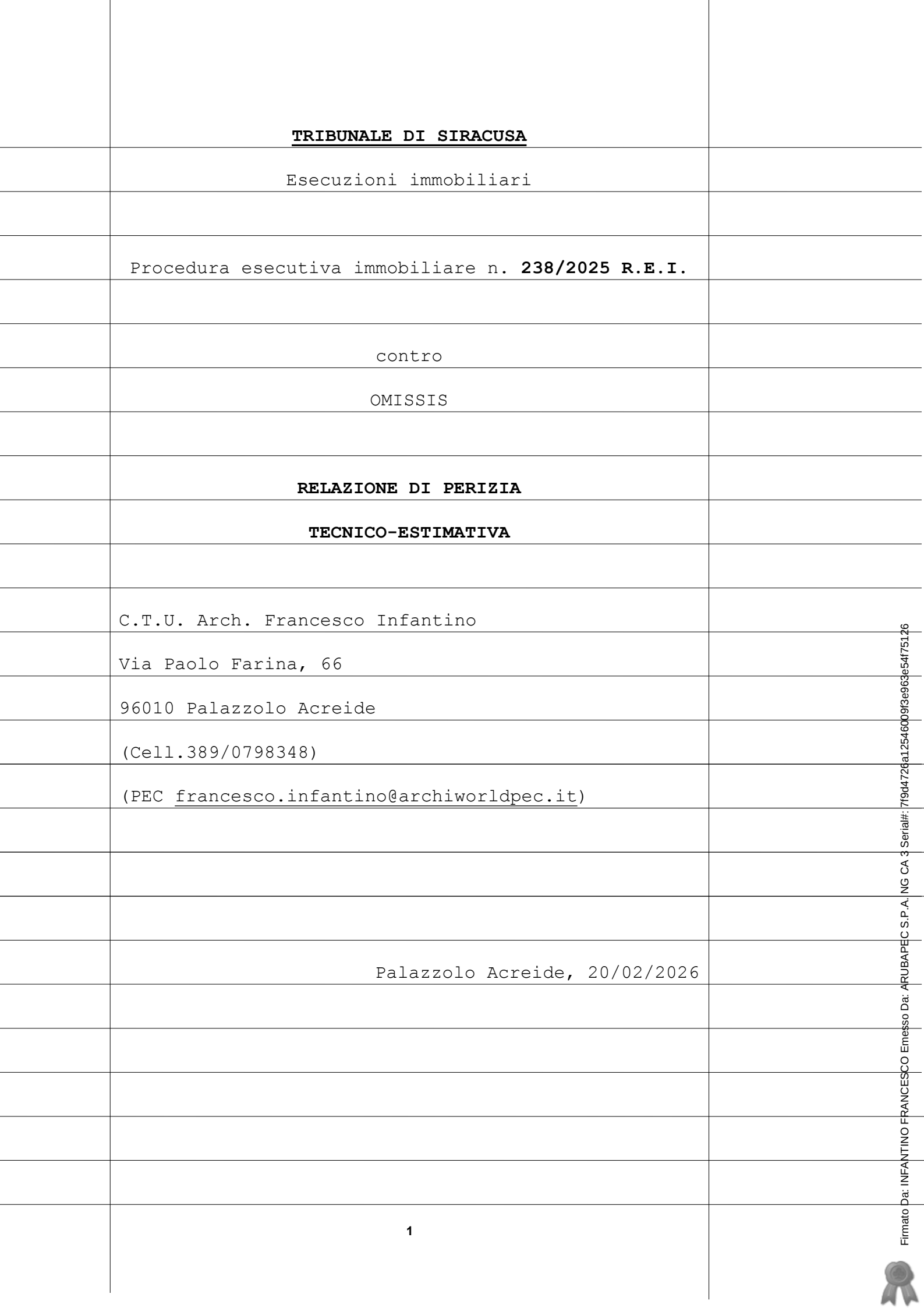


[illegible]

	<u>TRIBUNALE DI SIRACUSA</u>	
	Esecuzioni immobiliari	
	Procedura esecutiva immobiliare n. 238/2025 R.E.I.	
	contro	
	OMISSIS	
	RELAZIONE DI PERIZIA	
	TECNICO-ESTIMATIVA	
	C.T.U. Arch. Francesco Infantino	
	Via Paolo Farina, 66	
	96010 Palazzolo Acreide	
	(Cell.389/0798348)	
	(PEC <u>francesco.infantino@archiworldpec.it</u>)	
	Palazzolo Acreide, 20/02/2026	
	1	

Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9d472fa12546009f3e963e54f75126



[illegible]

Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Concita Cultrera, con regolare nomina del 10/10/2025, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito il 14/10/2025, si pregia di redigere la presente perizia di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa da Kerdos SPV S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avvocato Giuseppe Cannarozzo con studio in Roma (RM), via della Camilluccia, nei confronti dei signori: **OMISSIS** nato a **OMISSIS** e **OMISSIS** nata a **OMISSIS**, entrambi residenti a Siracusa in via **OMISSIS**.

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di



	manca di idonea planimetria del bene, alla	
	preparazione di bozza per la redazione;	
	III. provvedere alla formazione, ove opportuno, di <u>uno</u>	
	<u>o più lotti di vendita</u> , identificando i nuovi	
	confini e relazionando, ove necessario, sulla ne-	
	cessità di frazionamento e sui relativi costi,	
	avuto riguardo, in particolare, alla disciplina	
	delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989	
	e alla l. 1150/1942;	
	Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante se-	
	zioni della relazione di stima quanti sono i lotti	
	individuati, includendo in ciascuna sezione:	
	I. l'esatta <u>individuazione</u> dei beni componenti il	
	lotto, mediante indicazione della tipologia di	
	ciascun immobile, della sua ubicazione (città,	
	via, numero civico, piano, eventuale numero in-	
	terno), dei dati catastali, delle eventuali per-	
	tinenze e accessori, degli eventuali millesimi di	
	parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei	
	beni medesimi;	
	II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;	
	specificando se i beni rientrano nella nozione di	
	edilizia convenzionata e agevolata e in caso di	
	esito positivo indicare:	
	• 1 Il contenuto della convenzione (producendola	



	in atti nel fascicolo telematico della procedura);	
	• 2 la trascrizione della convenzione;	
	• 3 i limiti indicati nella convenzione (ad es.	
	il prezzo massimo di cessione, il divieto di	
	alienazione, vendibilità riservata solo ad al-	
	cuni soggetti, prelazione in favore dello IACP	
	ecc.,);	
	• 4 la sussistenza di affrancazione trascritta	
	(ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della	
	l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modi-	
	ficata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n.	
	119);	
	• 5 i costi dell'affrancazione dei vincoli (li-	
	quidandolo ai sensi del regolamento di cui al	
	Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020	
	n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Fi-	
	nanze per la determinazione del corrispettivo	
	per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo	
	di cessione e sul canone massimo di locazione);	
	III. l'individuazione dello stato di possesso degli	
	<u>immobili</u> , precisando se siano occupati da terzi e	
	a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano	
	occupati in base ad un contratto di locazione,	
	affitto o comodato, con verifica della data della	
	4	



registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

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

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni porpter rem, servitù, uso,*



	<i>abitazione, ecc.), anche derivanti da regola-</i>	
	<i>menti condominiali;</i>	
	ii. <i>quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che sa-</i>	
	<i>ranno cancellati mediante decreto di trasferimento</i>	
	<i>ex art. 586 c.p.c.:</i>	
	<i>• iscrizioni di ipoteche;</i>	
	<i>• trascrizioni di pignoramenti;</i>	
	iii. <i>altre informazioni per l'acquirente concernenti:</i>	
	<i>• l'esistenza di censi, livelli o usi civici gra-</i>	
	<i>vanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta</i>	
	<i>affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica</i>	
	<i>circa il fatto che il diritto sul bene del de-</i>	
	<i>bitore pignorato sia di proprietà ovvero deri-</i>	
	<i>vante da alcuno dei suddetti titoli;</i>	
	<i>• l'importo annuo delle spese fisse di gestione e</i>	
	<i>manutenzione (es. spese condominiale</i>	
	<i>ordinarie);</i>	
	<i>• eventuali spese straordinarie già deliberate,</i>	
	<i>anche se non ancora scadute;</i>	
	<i>• eventuali spese condominiali scadute, non paga-</i>	
	<i>te negli ultimi due anni anteriori alla data</i>	
	<i>della perizia;</i>	
	<i>• pendenze di eventuali procedimenti giudiziari</i>	
	<i>relativi al bene pignorato;</i>	
	VI. <i>la verifica della <u>regolarità edilizia e urbani-</u></i>	



stica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, com-



	ma V del decreto del Presidente della Repubblica	
	del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione	
	del costo per il conseguimento del titolo in sa-	
	natoria; in caso di impossibilità di esatta de-	
	terminazione, l'indicazione dell'esistenza di	
	eventuali procedure amministrative o sanzionato-	
	rie;	
	VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio	
	di attestazione di certificazione o di prestazio-	
	ne energetica in corso di validità, provvedendo,	
	ove mancante, ad acquisire <u>attestazione di pre-</u>	
	<u>stazione energetica</u> per gli edifici di cui agli	
	articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d.	
	lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente	
	abusive e non sanabili ovvero nel caso in cui il	
	rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente	
	oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con	
	esclusione altresì delle seguenti categorie di	
	edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e	
	seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ri-	
	cadenti nell'ambito della disciplina della parte	
	seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b)	
	e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto di-	
	sposto al comma 3 bis ; b) gli edifici industriali	
	e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati	
	8	



	per esigenze del processo produttivo o utilizzando	
	do reflui energetici del processo produttivo non	
	altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali	
	non residenziali sprovvisti di impianti di clima-	
	tizzazione; d) i fabbricati isolati con una su-	
	perficie utile totale inferiore a 50 metri qua-	
	drati; e) gli edifici che risultano non compresi	
	nelle categorie di edifici classificati sulla	
	base della destinazione d'uso di cui all'articolo	
	3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui uti-	
	lizzo standard non prevede l'installazione e	
	l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione,	
	quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multi-	
	piano, depositi, strutture stagionali a protezio-	
	ne degli impianti sportivi, fatto salvo quanto	
	disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a	
	luoghi di culto e allo svolgimento di attività	
	religiose;	
	IX. la <u>valutazione dei beni</u>, indicando distintamente:	
	- il calcolo delle superfici per ciascun immobi-	
	le, specificando quella commerciale;	
	- i criteri di stima utilizzati;	
	- le fonti di informazioni utilizzate per la	
	stima;	
	- il valore per metro quadro e il valore com-	



	plessivo;	
	- l'analitica indicazione degli adeguamenti e	
	correzioni della stima, ivi compresa la ridu-	
	zione del valore di mercato praticata per	
	l'assenza della garanzia per vizi del bene	
	venduto, precisando tali adeguamenti in manie-	
	ra distinta per gli oneri di regolarizzazione	
	urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,	
	lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri	
	giuridici non eliminabili nel corso del proce-	
	dimento esecutivo, nonché per le eventuali	
	spese condominiali insolute;	
	- il valore finale del bene, al netto dei supe-	
	riori adeguamenti e correzioni;	
	- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'in-	
	dividuazione del valore dell'area di sedime,	
	al netto dei costi di abbattimento, incremen-	
	tata del valore locatizio del bene dalla data	
	della stima alla data indicata nell'ordine di	
	demolizione se già emesso o, nel caso in cui	
	non sia stato emesso ordine di demolizione,	
	per un periodo di dieci anni;	
	- il valore locativo dell'immobile, con specifi-	
	ca indicazione dei criteri di stima e giudizio	
	di congruità sui canoni di locazione o affitto	
	10	



già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto la visura aggiornata del bene oggetto di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricade il bene e la planimetria (allegati 1a, 1b, 1c) per identificare correttamente l'immobile e presso



l'ufficio Urbanistico di Siracusa, nel quale territorio il bene ricade, altre importanti informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo nell'immobile in questione, secondo gli accordi con il custode, avvocato Laura Leone, fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **10/11/2025** alle ore **16:00** (allegato 2).

Al sopralluogo presenziavano; il signor **OMISSIS**, la signora **OMISSIS** nonché la custode avvocato Laura Leone.

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale dell'immobile per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica (allegato 3) ed infine la custode ha redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti presenti (allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

I. + II. Identificazione dei beni pignorati e rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignora-



mento:

Il bene pignorato è stato esattamente individuato nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare, n°3622 di repertorio, del 24/07/2025, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del 12/09/2025); tale bene consiste in;

a) unità immobiliare su due livelli sita in Siracusa, via Buscemi 29, individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 30, particella 710 sub 2 (piano 1-2), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 112 mq, rendita €. 348,61,

Relativamente al numero civico del fabbricato, si precisa che quello riportato in catasto è erroneo e va corretto con una semplice richiesta attraverso il servizio telematico di contact center dell'Agenzia delle Entrate. Il numero civico corretto è il 29 anziché il 31.

III. Formazione di lotti di vendita:

Il bene oggetto della presente relazione, esaminati gli atti d'ufficio e dagli accertamenti eseguiti, si può considerare un **unico** lotto di vendita.



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO

I. + II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:

L'unità immobiliare in oggetto, identificato come

"LOTTO UNICO", è formato da un'abitazione ubicata

al piano primo e secondo di un fabbricato a tre

piani, ubicata in via Buscemi n°29, nel comune di

Siracusa facente parte di un edificio costituito in

condominio avente le seguenti quote millesimali

(allegato 5a);

- millesimi di proprietà; 250,95/1000,00,

- millesimi scala; 358,44/1000,00,

Il fabbricato confina sui lati; nord, est e sud con

altre proprietà e sul lato ovest con la via Buscemi

dalla quale si accede, attraverso il cortiletto co-

mune, al vano scala e quindi all'abitazione al pia-

no primo.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti

coordinate topografiche G.P.S.:

latitudine 37,101256°, longitudine 15,272477°,

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva

è composto dalla seguente unità immobiliari cata-

stale individuata al catasto fabbricati come segue:



a) al foglio 30, particella 710 sub 2 (piano 1-2),

categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani,

Superficie Catastale 112 mq, rendita €. 348,61,

Costruttivamente il fabbricato è realizzato con

struttura in cemento armato intelaiato e solai in

latero-cementizio gettati in opera di spessore al

finito di 25 cm. circa. Le tramezzature interne

sono realizzate con laterizi forati disposti su

un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

La copertura è con solaio piano con struttura late-

ro-cementizio.

Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con

intonaco di tipo civile.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla

vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'unità immobiliare è fornita degli impianti; elet-

trico, idrico e fognario.

Gli impianti elettrici risultano funzionati.

L'abitazione ha un'ingresso, dal vano scala, diret-

tamente nel soggiorno contiguo alla cucina e al di-

simpegno della zona notte.

Tutti i vano hanno luce ed aria diretta dall'ester-

no aventi anche accesso ai balconi ed alla verande.

Detta veranda, originariamente totalmente aperta,

risulta chiusa per circa la metà privando la camera



	da letto 1 di un apertura verso di essa.	
	Tutti gli ambiente hanno un'altezza di m. 3,10 al	
	piano primo ed un altezza di m 2,10 al piano supe-	
	riore.	
	Le stanze risultano ben rifinite in ogni aspetto.	
	La pavimentazione è di ceramica di buona qualità	
	come pure il rivestimento del bagno.	
	Il bagno è completo di sanitari quali; lavabo,	
	w.c., bidet e doccia.	
	Al piano superiore, raggiungibile tramite il vano	
	scala condominiale, trovasi una lavanderia ed un	
	locale tecnico avente accesso esterno al terrazzo	
	ove sono ubicati altri due piccoli locali tecnici.	
	Le porte interne sono in legno tabulato di buona	
	qualità.	
	Gli infissi esterni, in legno, sono forniti vetro-	
	camera e persiane esterne anch'esse in legno, men-	
	tre gli infissi del piano superiore son in allumi-	
	nio con vetro-camera.	
	È presente impianto di riscaldamento invernale ma	
	con caldaia non revisionata quindi non funzionate.	
	La superficie lorda complessiva è di mq. 114,84,	
	quella utile è pari a mq. 98,48.	
	Si riporta di seguito la tabella relativa al calco-	
	lo della superficie commerciale ragguagliata com-	



plessiva.

ABITAZIONE:

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
ABITAZIONE			
PIANO PRIMO			
Soggiorno	19,80	1,0	19,80
Cucina/Pranzo	17,02	1,0	17,02
Letto 1	20,70	1,0	20,70
Letto 2	14,17	1,0	14,17
Bagno	5,48	0,9	4,93
Disimpegno	2,40	0,6	1,44
Veranda	16,34	0,4	6,54
Balcone 1	2,25	0,4	0,90
Balcone 2	5,94	0,4	2,38
PIANO SECONDO			
Locale tecnico 1	8,91	0,5	4,46
Locale tecnico 2	2,25	0,5	1,13
Locale tecnico 3	1,89	0,5	0,95
Lavanderia	2,54	0,9	2,29
Terrazza	77,90	0,4	31,16
SOMMANO			127,87

III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, per metà del signor **OMISSIS** e per metà della signora **OMISSIS** secondo l'atto di compra-vendita stipulato in data 27/07/2011, repertorio n° 7882, dal Notaio Giambattista Coltraro (allegato 6), trascritto il 01/08/2011 ai nn. 15424/11184.



Esso è attualmente occupato dagli stessi su indicati proprietari insieme ai figli minorenni.

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno*,

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno*,

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **27/07/2011** - Registro Generale n.**7883**, Registro Particolare n.**5853** - Ipoteca



	volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	mutuo.	
	Mutuo di euro 144.000,00 , ipoteca a favore di BANCA	
	POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A. di euro	
	288.000,00 su:	
	- fabbricato censito nel Comune di Siracusa, via Bu-	
	scemi n°31 al foglio 30 particella 277 sub8,	
	contro; OMISSIS , nata a OMISSIS , e OMISSIS , nato	
	OMISSIS .	
	• trascrizioni di PIGNORAMENTI:	
	<u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> del 12/09/2025 - Registro Gene-	
	rale n. 18281 , Registro Particolare n. 13741 - Atto	
	esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-	
	mobili n°3622 di repertorio del 24/07/2025.	
	Pignoramento immobili trascritto a favore di; KER-	
	DOS SPV S.r.l, con sede a Milano (MI), via Valtel-	
	lina 15/17, C.F. 11924580969, del seguente immobi-	
	le:	
	- unità immobiliare censita nel Comune di Siracusa,	
	via Buscemi n°31, al foglio 30 particella 710 sub	
	2,	
	contro; OMISSIS , nata a OMISSIS e OMISSIS nato a	
	OMISSIS .	
	III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;	
	• l'esistenza di censi, livelli o usi civici	



	gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-	
	venuta affrancazione da tali pesi, ovvero la	
	verifica circa il fatto che il diritto sul	
	bene del debitore pignorato sia di proprietà	
	ovvero derivante da alcuno dei suddetti tito-	
	li: <i>nessuno</i> ,	
	• l'importo annuo delle spese fisse di gestione e	
	manutenzione: spese condominiali, per l'anno	
	2025, pari ad €. 636,00,	
	• eventuali spese straordinarie già deliberate	
	ma non ancora scadute: nessuna,	
	• eventuali spese condominiali scadute, non pa-	
	gate negli ultimi due anni anteriori alla data	
	della perizia: come da avviso di scadenza quo-	
	te condominiali (allegato 5b), al 01/10/2025	
	risultavano ancora da versare €. 957,98. Per	
	tale importo sommato a quanto dovuto fino alla	
	data odierna è stato disposto un bonifico (al-	
	legato 5c) dalla signora OMISSIS in data	
	16/02/2026 con addebito in data 26/02/2026 per	
	un importo di €. 1.491,98 avente la seguente	
	Causale: Saldo Totale Pagamento OMISSIS. ,	
	• pendenze di eventuali procedimenti giudiziari	
	relativi al bene pignorato: nessuna.	
	VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edili-	



zio ed urbanistico e della loro agibilità:

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa, certificazione di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente;

- immobile in Siracusa, foglio 30, particella 710;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 7) si evince quanto segue.

L'immobile censito in catasto al foglio **30** particella **710**, ricade in zona "B4b" del Piano Regolatore Generale che comprende tessuto edificato a media densità e attesta che viene classificata come segue:

- **Zona B4b - "Tessuto edificato a media densità di tipo b"**

1. Descrizione ed obiettivi

- Si tratta del tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere. Per tale tessuto, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, fina-



	lizzati al miglioramento della qualità urbana, sia	
	dal punto di vista morfologico che funzionale.	
	Tali interventi sono incentivati dalle particolari	
	condizioni previste per le superfici e destinazio-	
	ni d'uso ammesse.	
	<i>2. Modalità di attuazione</i>	
	- 2.1. Autorizzazione, concessione edilizia.	
	- 2.2. La concessione edilizia per gli interventi	
	di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non	
	compresi nei Comparti di intervento e per gli in-	
	terventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di	
	Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e co-	
	munque per tutti gli interventi che comportino	
	nuova SLA complessiva, è soggetta agli obblighi di	
	cui al punto 6.2 del presente articolo.	
	- 2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbani-	
	stica di cui al punto 4.2 del presente articolo	
	sono attuabili attraverso Piano Attuativo conven-	
	zionato di iniziativa pubblica o privata, esteso	
	ad una superficie idonea ad accogliere le necessa-	
	rie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di	
	cui al punto 6.3.	
	<i>3. Destinazioni ammesse (art. 10)</i>	
	- La destinazione d'uso prevalente è quella Residen-	
	ziale (RE).	



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

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

- Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, la realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo per interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata finalizzati alla riqualificazione di consistenti parti urbane.



	4. <i>Categorie d'intervento</i>	
	- 4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).	
	- 4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica e privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.	
	5. <i>Parametri urbanistici ed edilizi</i>	
	- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq	
	- Altezza massima (H max): 16,80 m	
	6. <i>Disposizioni particolari</i>	
	- 6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente	
	24	



	rispetto agli indici di zona; detta riduzione non	
	si applica se l'intervento di demolizione e rico-	
	struzione viene attuato dalle cooperative edilizie	
	e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pub-	
	blici che sceglieranno di allocare il proprio Pro-	
	gramma costruttivo in aree di proprietà.	
	- Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di	
	finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allo-	
	care il proprio Programma costruttivo in aree di	
	proprietà site all'interno della zona omogenea,	
	fermo restando il rispetto degli altri parametri	
	urbanistici previsti, possono beneficiare di un	
	incremento del 20% dell'indice. di utilizzazione	
	fondiarie.	
	- 6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono ob-	
	bligati alla monetizzazione per l'acquisizione di	
	aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq	
	di SLA realizzata.	
	- 6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi	
	di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati	
	alla riqualificazione di parti urbane edificate	
	possono essere formati a condizione che siano pre-	
	visti insediamenti di forma urbana regolare, siano	
	garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per	
	ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare ecce-	



	dente la superficie lorda esistente e la dotazione	
	parcheggi pertinenziali di cui art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi oggetto di Piano Particolareggiato convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.	
	Inoltre fa presente che	
	- per effetto del Decreto Assessoriale n. 5040 del 20110/2017 relativo all'approvazione del Piano Paesaggistico degli Ambiti ricadenti nella Provincia di Siracusa, pubblicato nel Supplemento ordinario alla GURS n. 12 del 16/03/2018, l'area contornata in rosso e controfirmata nella presente planimetria è assoggettata ai regimi normativi indicati al Titolo Iii delle Norme di Attuazione per i Paesaggi Locali, Norme allegate a detto Decreto cui si rimanda (contesto paesaggistico 10dm- livello di tutela 1);	
	- ai sensi dell'articolo 3 comma 4 D.A. 5040 del 20/10/2017, <Le previsioni del Piano Paesaggistico riguardanti l'intero territorio degli Ambiti 14 e 17 ricadenti nella provincia di Siracusa sono comunque cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3, del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., per gli	



	strumenti urbanistici dei comuni interessati e	
	sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni	
	difformi eventualmente contenute negli strumenti	
	urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia ap-	
	plicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi	
	da effettuarsi entro 24 mesi dalla data di pubbli-	
	cazione del presente decreto nella Gazzetta Uffi-	
	ciale della Regione Siciliana>;	
	- l'area di che trattasi risulta vincolata ai sensi	
	dell'art. 134 lett. c) del D.lgs n. 42 del	
	22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni;	
	Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli	
	archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Siracusa	
	hanno portato alla luce l'esistenza di un progetto	
	di costruzione del fabbricato approvato in data	
	27/04/1971 e di due successive varianti per opere	
	interne del 23/03/1972 e 21/09/1989 dei quali esi-	
	ste un elaborato grafico. Terminati i lavori di co-	
	struzione è stata rilasciata l'Autorizzazione di	
	Abitabilità prot. N°9737/Ig del 29/03/1992 (allega-	
	to 8a).	
	Successivamente è stata rilasciata una Concessione	
	in Sanatoria, pratica n°74/F, C.E. n°123/11-2 del	
	10/06/2011, per aver realizzato al piano secondo	
	tre locali tecnici e una lavanderia (allegato 8b).	



Rispetto ai titoli edilizi rilasciati sono state

realizzate, nell'immobile oggetto della presente

relazione di stima, alcune modifiche in difformità

a quanto autorizzato e precisamente:

- collocazione della cucina in un vano diverso, rispetto a quanto indicato in catasto, e realizzando

un apertura più grande fra vano cucina e salone,

- il bagno è stato modificato realizzando un box

doccia che ha comportato la modifica del tramezzo

fra esso e la camera da letto,

- è stata realizzata la chiusura della veranda, con-

tigua all'attuale vano cucina, con struttura in

alluminio e vetro,

- nella camera da letto matrimoniale è stata ricava-

ta una cabina armadio.

Sarà dunque necessario predisporre pratica edilizia

per regolarizzare le difformità realizzate, che

comporterà la sanzione pecuniaria pari a €.

1.000,00, secondo il comma 5, art. 3 della L.R.

n°16 del 10 agosto 2016 (recepimento del Testo Uni-

co dell'Edilizia approvato con D.P.R. n° 380 del

06/06/2001), oltre ai costi e spese tecniche per la

redazione e presentazione di detta pratica edilizia

presso lo Sportello Unico Edilizio del comune di

Siracusa nonché aggiornamento della planimetria ca-



	tastale presso l'Agenzia delle Entrate della quale.	
	A tal fine si allega bozza della planimetria da	
	presentare con il modello Docfa (allegato 9a).	
	VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attesta-	
	zione di Prestazione Energetica (APE):	
	In seguito alla richiesta presso il Dipartimento	
	Regionale dell'energia in data 20/11/2025 non ri-	
	sulta rilasciato alcun Certificato di Prestazione	
	Energetica (allegati 10a, 10b). Secondo quanto ri-	
	chiesto con l'incarico affidato è stato acquisto il	
	certificato, Codice Identificativo: 20260211-89017-	
	66215, per l'unità abitativa che si allega alla	
	presente (allegato 10c) e dal quale si evince la	
	classe energetica globale dell'immobile, corrispon-	
	dente ad "C" con indice della prestazione energeti-	
	ca pari a 79,45 kWh/m²anno .	
	IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:	
	Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato	
	lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde	
	pervenire ad un plausibile <u>valore di mercato del</u>	
	<u>bene pignorato</u> si sono utilizzati i seguenti meto-	
	di:	
	1) Criterio di stima per valori comparativi;	
	2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati	
	dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;	



3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegati 9b, 9c).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata ac-



cettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 1.200,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale ragguagliata e superficie non residenziale al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile ragguagliata dei vani che compongono il fabbricato, il 50% della superficie non residenziale ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava; una superficie di **127,87 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$1.200,00 \text{ €/mq.} \times 127,87 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€}. 153.444,00.}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobili-



liare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta



(N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazio-
ne e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o
scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio
(allegato 11) risulta che il valore di mercato; in
euro/mq per abitazioni di tipo economico con desti-
nazione residenziale ubicati nel comune di Siracusa
in stato conservativo normale in zona periferica
oscilla tra un **valore min** di **740 €/mq** ed un **valore**
max di **1050 €/mq**, in riferimento alla superficie
lorda commerciale di **155,65 mq**. così come da grafi-
co esplicativo (allegati 9b, 9c).

Essendo buono lo stato di conservazione dell'immo-
bile ed buono il contesto di ubicazione si decide
di utilizzare come valore di riferimento quello
max., €/mq **1.050,00**

Per cui un valore di:

Residenziale (superficie lorda commerciale)

$$1.050,00,00 \text{ €/mq.} \times 155,65 \text{ mq.} = \text{€} . 163.432,50.$$

Criterio di stima per via analitica sulla base dei
canoni di locazione:

L'ultima valutazione sul bene pignorato è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con



	strumenti della matematica finanziaria.	
	Utilizzando i valori di locazione forniti dall'A-	
	genzia delle Entrate (allegato 11) sono stati de-	
	sunti i seguenti dati per la stima analitica;	
	per abitazioni di tipo economico con destinazione	
	residenziale ubicati nel comune di Siracusa in sta-	
	to conservativo normale in zona periferica oscilla	
	tra un valore min di 3,1 €/mq ed un valore max di	
	4,4 €/mq , in riferimento alla superficie lord com-	
	merciale di 155,65 mq. così come da grafico espli-	
	cativo (allegati 9b, 9c).	
	Visto le buone condizioni in cui si trova l'immobi-	
	le ed un buon potenziale di locazione, si decide di	
	utilizzare come valore di riferimento quello max..	
	Immobile: €/mq 4,4	
	Per cui un valore di locazione pari a:	
	4,4 €/mq. x 155,65 mq. = €. 684,86,	
	Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo	
	netto, il seguente:	
	<u>Fitto mensile</u> $R_{m \text{ lordo}} = 684,86 \text{ €/mese,}$	
	<u>Saggio annuo di capitalizzazione</u> $r = 4\%$	
	$V = R_{\text{annuo}}/r = 684,86*12/0,04 = 8.218,32/0,04 = \text{€.}$	
	205.458,00	
	CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO	
	VALORE IMMOBILIARE	
	34	



	Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri	
	estimativi adottati si ha:	
	- Valore risultante dalla stima per valori compara-	
	tivi:	
	<u>€. 153.444,00,</u>	
	- Valore risultante dalla stima per i valori unitari	
	dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Os-	
	servatorio del Mercato Immobiliari:	
	<u>€. 163.432,50,</u>	
	- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-	
	bile attraverso i canoni di locazione:	
	<u>€. 205.458,00,</u>	
	Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-	
	ri, risulta:	
	Valore Capitale Medio (€. 153.444,00 + €.	
	163.432,50 + €. 205.458,00)/3 = €. 174.111,50.	
	Il valore del fabbricato è così determinato:	
	<u>€. 174.111,50</u>	
	A detto valore capitale non vanno praticate detra-	
	zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-	
	liarità del bene esecutato e dunque, è da conside-	
	rasi conclusivamente il valore dell'immobile ogget-	
	to di esecuzione in:	
	<u>€. 174.111,50</u>	
	A tale valore vengono infine detratti;	



- la sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 per

mancata presentazione di pratica edilizia,

- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche

necessari per la pratica edilizia da trasmettere

presso in comune di Siracusa e la presentazione

del modello Docfa di aggiornamento catastale che

sommariamente ammontano a €. 3.000,00 circa.

Dette detrazioni sono pari a: €. 1.000,00 + €.

$$3.000,00 = \text{€} \cdot 4.000,00$$

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in defi-

nitiva il **valore reale di stima dell'immobile**, è

pari a: €. 174.111,50 - €. 4.000,00 = €. 170.111,50

che viene approssimato per difetto a **€. 170.100,00**

(diconsi euro centosettantamilacento virgola zero).

X. Quote indivise:

Esistono quote divise e precisamente una quota di

1/2 intestata al signor **OMISSIS** e una quota di 1/2

intestata alla signora **OMISSIS**, entrambi eseguiti.

XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti

di superficie:

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti

reali.



	CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	
	INTERA PERIZIA	
	Riassumendo il valore complessivo, al lordo delle	
	detrazioni, del bene oggetto della presente proce-	
	dura si ha;	
	€. 174.111,50	
	che al netto delle; detrazioni, arrotondamenti e	
	quote indivise risulta;	
	€. 170.100,00	
	Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U.	
	ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo	
	G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata,	
	si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento even-	
	tualmente necessario.	
	Alla presente relazione si include, per completezza	
	di informazione, il fascicolo degli allegati alla	
	perizia di stima, il tutto per costituirne parte	
	sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti	
	documenti:	
	♣ Visura storica catastale dell'immobile aggiornata	
	alla data del 14/10/2025 (allegato 1a), estratto di	
	mappa (allegato 1b), Planimetria catastale (allegato	
	1c),	
	♣ Convocazione di sopralluogo alle parti, tramite co-	
	municazione del custode del 16/10/2025 (allegato 2),	
	37	



[illegible]