

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

Relazione di stima
Procedimento n.329-2025

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Arch. Ivana Greco

Indice

1. Dati Identificativi e Introduzione

- 1.1. Premessa
- 1.2. Oggetto dell'incarico
- 1.3. Verifica completezza ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.).

2. Descrizione e Identificazione del Bene

- 2.1. Sopralluogo
- 2.2. Identificazione Catastale e Ubicazione del bene
- 2.3. Descrizione complessiva del bene
- 2.4. Verifica di eventuali limiti di prezzo, edilizia convenzionata o altri vincoli
- 2.5. Individuazione stato di possesso dell'immobile
- 2.6. Atto di provenienza

3. Vincoli, Oneri e Situazione Giuridica

- 3.1. Oneri a carico dell'acquirente (Domande giudiziali, servitù, oneri reali, vincoli storico-artistici)
- 3.2. Oneri cancellabili (Ipotecari e pignoramenti)
- 3.3. Spese Condominiali (Gestione ordinaria, straordinaria deliberata e insoluti degli ultimi due anni)

4. Regolarità Edilizia, Urbanistica ed Energetica

- 4.1. Conformità Urbanistica: certificato di destinazione d'uso, Licenze edilizia, concessioni e certificati di agibilità/abitabilità.
- 4.2. Sanatorie e Condoni (Analisi degli abusi, costi di regolarizzazione o impossibilità di sanatoria)
- 4.3. Prestazione Energetica - A.P.E.

5. Valutazione e Stima

- 5.1. Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile
- 5.2. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile
- 5.3. Criteri e metodologia di stima
- 5.4. Metodo sintetico-comparativo
- 5.5. Metodo analitico per capitalizzazione del reddito con valore locativo
- 5.6. Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

Allegati

Si allega la restituzione grafica dell'immobile

ALLEGATO 1 - Visura catastale storica per immobile

ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo-pec

ALLEGATO 3 - Planimetria catastale-mappa

ALLEGATO 4 – Atti ICAP

ALLEGATO 5 – Atto di provenienza

ALLEGATO 6 – resoconto condominiale (email)

ALLEGATO 7 – atti di urbanistica - CDU

RELAZIONE DI STIMA

1. Dati identificativi e introduzione

1.1. Premessa

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore con il provvedimento del 02-01-2026 dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con giuramento telematico il 12-01-2026 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 329/2025 R.G.Es..

L'incarico prevede la risposta ai seguenti quesiti:

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. PROVVEDA:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate 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 alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
 - IV. l'individuazione 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'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VI. 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 possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

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

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

1.2. Oggetto dell'incarico

L'atto di pignoramento è stato promosso dal creditore procedente *omissis* assistita dagli avvocati
, contro la debitrice *omissis*.

Il pignoramento riguarda l'unità immobiliari di Via S. Orsola n.27/A in Siracusa.

1.3. Verifica completezza ipotecaria e catastale (ex art.567 c.p.c.)

Esaminando il fascicolo negli atti telematici, si verifica che è presente un deposito con documentazione ipocatastale attestante l'estratto delle risultanze catastali ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, così descritte:

L'immobile censito al catasto fabbricati al Fg.30, part.514, sub.23, cat. A/3, cl.4, r.c. € 650,74, è intestato a *omissis* per la quota dell'intero di nuda proprietà ed alla signora *omissis*, per la quota dell'intero di usufrutto.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto:

- per quota di 1/6 del diritto di piena proprietà per successione del *omissis*, r
giusta dichiarazione di successione trascritta in data 15.05.2002 ai nn.8624/6692;
con accettazione tacita di eredità trascritta in data 18.02.2019 ai nn.3528/2990,
 - per quota di 2/6 del diritto di piena proprietà per successione *omissis*, ed ivi deceduta
giusta dichiarazione di successione trascritta in data 24.12.2014 ai nn.21403/14822; con
accettazione tacita di eredità risulta trascritta in data 18.02.2019 ai nn.3529/2991,
 - per quota di 3/6 del diritto di piena proprietà per atto di permuta da potere della signora *omissis*, nata a
il , del 14.02.2019, ai rogiti del notaio Egidio Santangelo da Floridia (SR), trascritto in data 18.02.2019
ai nn.3530/2992; pervenuto in virtù di successioni, da parte c *omissis* per quota di 1/6 del diritto di
piena proprietà per successione del *omissis* o *omissis* era pervenuto a *omissis*, quanto oggetto di successione in
favore delle e quanto alla quota di 3/6 per atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Zocco, già
da Canicattini Bagni, del 20 marzo 1972, trascritto il 18.04.1972 ai nn.9765/8162.
- In data **23.12.2022**, con atto ai rogiti del notaio Filippo Morello da Rosolini, trascritto in data 18.01.2023 ai
nn.1104/940, la signora *omissis* vendeva la nuda proprietà dell'immobile pignorato alla signora *omissis*, riservandosi
il diritto di usufrutto.

Non risultano ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio precedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 28.11.2025 ai nn.28354/18284.

Dalla Visura storica catastale per immobile, verificata in atti catastali il 17/02/2026 si descrive che l'immobile si identifica così come segue:

- Comune di Siracusa (I754) al foglio 30, particella 514, subalterno 23, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, indirizzo Via Sant'Orsola 27/A, piano 5, superficie totale 149 mq, escluse aree scoperte 144 mq, intestato a *omissis*, per diritto di nuda proprietà e *omissis* per diritto di usufrutto.

Si descrive:

- 1- dal 15.12.2014 al 04.04.2025 – variazione toponomastica,
- 2- dal 08.10.2019 al 25.08.2020 – diversa distribuzione degli spazi interni del 04.10.2019 pratica n. SR0065337,
- 3- dal 25.08.2020 – variazione nel classamento del 25.08.2020 pratica n. SR0028801,

Situazione fino al 1997

dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 18.07.1997

- o *omissis*: Proprietà per 500/1000
- o *omissis*: Proprietà per 500/1000

I° Successione (1997 – 2014)

dal 18.07.1997 al 29.07.2014

denuncia di successione del 18.07.1997, registrata a Siracusa il 17.12.1997

- o *omissis*: Proprietà per 4/6
- o *omissis*: Proprietà per 1/6
- o *omissis*: Proprietà per 1/6

II° Successione (2014 – 2019)

dal 29.07.2014 al 14.02.2019

dichiarazione di successione del 29.07.2014, registrata il 12.11.2014

- o *omissis*: Proprietà per 1/2 (bene personale).
- o *omissis*: Proprietà per 1/2 (bene personale).

Permuta e Consolidamento (2019 – 2022)

dal 14.02.2019 al 23.12.2022

atto di Permuta del 14.02.2019 (Notaio Egidio Santangelo)

- o *omissis*: Piena proprietà per 1/1 (divisa in due quote da 1/2 derivanti da atti diversi)

Situazione Attuale (2022)

dal 23.12.2022

atto del 23.12.2022 (Notaio Filippo Morello)

- o *omissis*: Nuda proprietà per 1/1
- o *omissis*: Usufrutto per 1/1

(allegato 1 –Visura catastale storica per immobile)

Risultanze sulla continuità delle trascrizioni

Si conclude che, dall'indagine della documentazione ipo-catastale in atti e in conformità con quanto rilevato dal Custode Giudiziario nella relazione preliminare del 04.04.2026, emerge un profilo di criticità sulla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento (avvenuto il 28.11.2025).

Dalla documentazione iniziale depositata, si evince che le prime trascrizioni formali dei titoli di provenienza in atti, risalgono all'anno 2019, mentre i passaggi intermedi precedenti erano supportati esclusivamente dalle note di trascrizione delle denunce di successione (anni 2002 e 2014), aventi finalità fiscale e non idonee a certificare il passaggio di proprietà, determinando così una mancata ricostruzione storica ventennale.

A seguito della segnalazione del Custode, la parte creditrice ha depositato osservazioni a mezzo pec in cui fa riferimento all'atto d'acquisto originario del 20.03.1972 (Notaio G. Zocco, reg.to e trascritto il 18.04.1972 ai nn. 9765/8162), i cui estremi risultano menzionati nel Quadro D della nota di provenienza del 2019. Tuttavia, come evidenziato dal Custode, non risulta allegata agli atti la nota di trascrizione cartacea del predetto titolo del 1972.

La questione della criticità è attualmente rimessa alle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione.

Nel frattempo, questo CTU procede a calcolare il valore dell'usufrutto pignorato.

2.1. Sopralluogo – Via S. Orsola 27/A

La sottoscritta Arch. I Ivana Greco, nella qualità di esperto stimatore, in accordo con il Custode nominato Avv. Roberta Ullo, comunica l'inizio delle operazioni peritali, il 06.02.2026, sia alla parte creditrice a mezzo pec, sia alla parte debitrice, a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo di residenza, indicando il 06.03.2026, come data di sopralluogo.

Il giorno 19.02.2026, il difensore della parte debitrice contatta il Custode per chiedere un differimento, per assenza della debitrice sui luoghi; si rinvia il sopralluogo al 20.03.2026, comunicando il differimento alle rispettive parti. Il 20.03.2026, la sottoscritta Ctu ed il custode, si sono recate sui luoghi in Via S. Orsola 27/A alle ore 16:00 per iniziare le operazioni peritali.

Sui luoghi sono presenti il custode, Avv. Roberta Ullo e la scrivente Ctu, la parte debitrice, *omissis* con *omissis* con il legale *omissis* ed in sostituzione del legale per il creditore, *omissis*. Si svolgono i rilievi metrici e fotografici in ogni ambiente dell'immobile, che si presenta ristrutturato di recente ed in ottime condizioni.

Alle ore 17:00 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione del verbale.

(allegato 2 – verbale di sopralluogo-pec)

2.2. Identificazione catastale e Ubicazione del bene

Il lotto residenziale in cui si trova l'immobile, appartiene al Comune Siracusa. L'edificio fa parte di un condominio confinante con la Via Sant'Orsola e la Via Paternò, geograficamente è individuato con le coordinate di latitudine 37.09649519731234° Nord e di longitudine 15.272503728138295° Est.

L'immobile censito all'ufficio provinciale-servizi catastali si identifica al Comune di Siracusa I754 - al foglio 30, particella 514, subalterno 23, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, indirizzo Via Sant'Orsola 27/A, piano 5, superficie totale 149 m², escluse aree scoperte 144 m², rendita 650,74 €.

(allegato 3- planimetria catastale - mappa)

2.3. Descrizione complessiva del bene

L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale costruito negli anni '70 con esposizione a Nord e si sviluppa su otto livelli fuori terra, ha una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato ed una copertura a terrazzo. Si accede all'edificio dalla Via S. Orsola contraddistinta con il numero civico 27 scala A, il contesto non è recitato, infatti l'ingresso ed il prospetto principale sono sulla strada principale.

L'immobile è composto da 10 vani: si entra su un corridoio di 9,60 m² in cui si dispongono due camere da letto, con i rispettivi bagni in camera, che si affacciano su due balconi di 5,20 m². La prima camera si sviluppa su una superficie di 22,30 m², con un rispettivo bagno di 3,90 m², la seconda camera su una superficie di 17,00 m², con rispettivo bagno di 4,10 m²; procedendo lungo il corridoio si trova un guardaroba che precede un terzo bagno di 3,60 m². Infine troviamo una cucina di 26,80 m², comunicante con una terza camera da letto di 23,60 m², servita da un quarto bagno di 3,70 m². L'ultima camera e la cucina si affacciano su un unico balcone di 8,10 m². L'immobile si sviluppa su una superficie commerciale di **155,00 m²**.

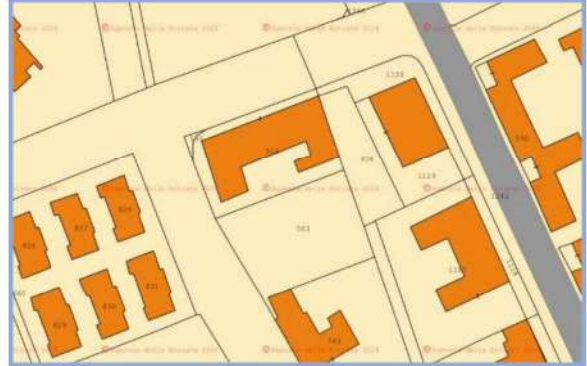
L'immobile presenta finiture interne con pavimentazione in gres porcellanato, con grandi piastrelle rettangolari di colore grigio chiaro, che si estendono a tappeto in tutto l'immobile. Gli infissi interni sono in PVC con due ante in vetro con doppia camera e presentano le serrande in PVC, con il cassettone di 0.30 cm, invece le porte interne sono in legno di wengè. L'immobile presenta le pareti con intonaco semplice di colore bianco e grigio chiaro, rifiniture nel controsoffitto con faretti in tutti gli ambienti.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo, regolarmente collegato alle utenze, con impianti sottotraccia, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono stati rinnovati con la ristrutturazione del 2020, come dichiarato in sopralluogo, ma senza certificazione.

La fornitura di acqua calda sanitaria viene distribuita da una caldaia. Si rileva la presenza di quattro climatizzatori. L'immobile si presenta ristrutturato, in ottimo stato di conservazione. La restituzione grafica si allega a fine relazione.



Fotogrammetria satellitare



Mappa catastale

2.4. Verifica di eventuali limiti di prezzo, edilizia convenzionata o altri vincoli

- ✓ In data 27.05.2026 allo IACP di Siracusa è stata presentata una richiesta di accesso agli atti per verificare la presenza di vincoli sull'immobile, costruito con edilizia convenzionata PROGETTO INA-CASA/S PANAGIA; al fine di verificare l'attuale sussistenza del diritto di prelazione ed eventuali limiti di vendita con copia della convenzione stipulata dall'Istituto, per l'immobile oggetto di pignoramento.
- ✓ In data 10.06.2026 l'istituto risponde con prot. n. 5791 del 03.06.2026 e attesta che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, non è mai appartenuta al patrimonio del loro Ente, in quanto l'immobile è parte di un complesso edilizio realizzato da soggetti diversi, pertanto, attesa che nulla è dovuto come vincoli o oneri annessi.

(allegato 4 – atti IACP)

2.5. Individuazione stato di possesso dell'immobile

(Immobile divisibile - nuda proprietà - usufrutto – locazione – comodato d'uso etc...)

L'immobile risulta occupato dalla debitrice, che ha il diritto di usufrutto.

2.6. Atto di provenienza

L'atto di provenienza, fa riferimento ad un contratto di permuta stipulato il 14 febbraio 2019 a Floridia dal notaio Egidio Santangelo, al n.87.425 di rep. e n. 29.466 di raccolta. L'atto di permuta è avvenuto tra *omissis*, per divisione ereditaria dei genitori.

omissis cede a *omissis* la sua metà indivisa di un garage di 36 m² situato a Siracusa, via Paternò n. 37, per un valore stimato di 15.000 € di cui *omissis* ne diventa proprietaria esclusiva. *omissis* cede *omissis* la sua metà indivisa di un appartamento di 7 vani (150 m²) situato a Siracusa in via Sant'Orsola n. 27 (Foglio 30, part. 514, sub 23). *omissis* ne diventa così proprietaria esclusiva acquistando dalla *omissis* la metà mancante, valutata 48.000 €. *omissis* ha compensato la differenza di valore tra le quote scambiate con un importo pari a 33.000 €. Entrambe *omissis* e hanno dichiarato che si tratta della loro "prima casa", per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.

Gli immobili, sono dichiarati conformi alle planimetrie catastali ed in regola con la Licenza edilizia (1967 per appartamento e 1980 per garage).

(allegato 5 – atto di provenienza)

3. Verifica di formalità e irregolarità

3.1. Oneri a carico dell'acquirente

(domande giudiziali, servitù, oneri reali, vincoli storico-artistici)

3.2. Oneri cancellabili

(ipoteche e pignoramenti)

Dalle verifiche risultano sugli immobili le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento del trasferimento.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare 14.11.2025:** trascritto il 28 novembre 2025 ai nn. 28354/18284, per un debito complessivo di € 100.638,12.

3.3. Spese condominiali

(gestione ordinaria, straordinaria deliberata e insoluti ultimi due anni)

Per le spese condominiali:

Il 13.04.2026 è stata inviata una pec a _____, amministratore del condominio in Via S.Orsola 27/A, in cui si richiede di trasmettere comunicazione formale sulla documentazione contabile dell'immobile, oggetto di pignoramento, con estratto conto condominiale relativo agli ultimi due anni ed eventuali debiti condominiali insoluti o eventuali spese straordinarie previste. Il 21.05.2026 l'amministratore comunica via pec che la sig.ra *omissis* è in regola, sia con le quote ordinarie che con le quote straordinarie deliberate dal Condominio per gli interventi di ripristino della terrazza condominiale.

(allegato 6 – resoconto spese condominiali)

4. Regolarità edilizia, urbanistica ed energetica

4.1. Conformità urbanistica

- **Certificato di destinazione urbanistica**

- il 20.03.2026 è stata consegnata la richiesta per il Certificato di Destinazione Urbanistica, all'ufficio urbanistica di Siracusa ed è stata registrata al n° 78426.
- il 16.04.2026 è stato rilasciato il Certificato in cui si attesta che l'immobile ricade nello stralcio della tavola normativa n.3 del Piano Regolatore Generale ed è censito in catasto al foglio 30 particella 514, classificato in **zona "B4b – Tessuto edificato a media densità di tipo b"**.

- **Licenze edilizie, concessioni e certificati di agibilità/abitabilità**

- ✓ il 03.03.2026 è stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica di Siracusa,
- ✓ il 03.04.2026 è stata inviata dall'ufficio urbanistica la documentazione richiesta e dagli atti si rileva che il progetto INA CASA - S. PANAGIA, che comprende l'immobile oggetto di causa, è stato approvato con licenza edilizia n.232 il 21 febbraio 1967, in
- ✓ in data 30.12.1970 è presente il parere preventivo per approvazione del progetto di variante e collaudo impianto centralizzato di riscaldamento dell'edificio. In questo parere è espressa una specifica in cui l'ufficio tecnico richiede il verbale di collaudo degli impianti, prima del rilascio del certificato di abitabilità.

(allegato 7 – atti di urbanistica e CDU)

4.2. Sanatoria e condoni

(analisi degli abusi, costi di regolarizzazione o impossibilità di sanatoria)

L'immobile presenta modifiche interne, conformi a quelle della planimetria catastale esistente, ma non conforme al progetto approvato con licenza edilizia n.232 del 21 febbraio 1967 e successive varianti.

Nel dettaglio le modifiche rilevate consistono in:

- 1) demolizione del tramezzo nell'ingresso con modifica dell'entrata;
- 2) demolizione del tramezzo nella cucina;
- 3) demolizione del tramezzo nel ripostiglio;
- 4) demolizione del tramezzo nel bagno;
- 5) ricostruzione dei tramezzi nei due bagni con realizzazione di un terzo.

Tutte le modifiche suddette possono essere sanate con apposita C.I.L.A. in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pari a Euro 1.000,00. I costi totali per la regolarizzazione consistono in:

- € 1.500,00 spese tecniche per redazione e presentazione C.I.L.A. al SUE;
- € 130,00 per bollettini da pagare per pratica SUE;
- € 1.000,00 per sanzione prevista per il tipo di abuso;
- € 570,00 per nuovo accatastamento dell'immobile e spese catastali;

Il tutto per una spesa complessiva di € 3.200,00 da detrarre al valore commerciale dell'immobile.

4.3. Certificato di prestazione energetica – APE

Per l'abitazione di Via Sant'Orsola 27/A è presente all'interno dell'atto di provenienza l'attestazione di prestazione energetica, redatta da _____ in data 15.02.2019 ed in vigore fino al 01.02.2029.

L'attestazione energetica, definisce l'immobile di classe "A1".

5. Valutazione e stima

5.1. Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

- **Coefficiente di merito**

Per il calcolo del valore di stima è importante considerare le caratteristiche (estrinseche ed intrinseche) dell'immobile, per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto. Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60). Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti coefficienti specifici per l'unità immobiliare.

Coefficienti Caratteristiche estrinseche	Valore	Nota descrittiva
C01 - servizi zona	1,1	Zona ben servita
C02 - posizione	1,1	Semi-centrale
C03 - esposizione	0,90	NORD
C04 - tipo edificio	1	Residenziale
Coefficienti Caratteristiche intrinseche	Valore	Nota descrittiva
C05 - piano (ascensore)	0,90	Piano quinto
C06 - finiture	1,05	buone
C07 - impianti	1,05	Impianti correnti
C08 - stato conservativo	1,10	ristrutturato
C09 - vetustà	0,85	30-40 anni
C10 - prest. Energetica	1,20	A
C. complessivo	1,21	prodotto coeff. correttivi

5.2. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box al 30%.

L'immobile pignorato si sviluppa con:

- superficie residenziale lorda: 150,00 m²
- balconi = 18,50 m² di cui il 25% = 4,62 m²
- **SCV immobile** = 154,62 m² *approssimato 155,00 m²*

5.3. Criteri di stima e metodologia di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo due metodi di valutazione:

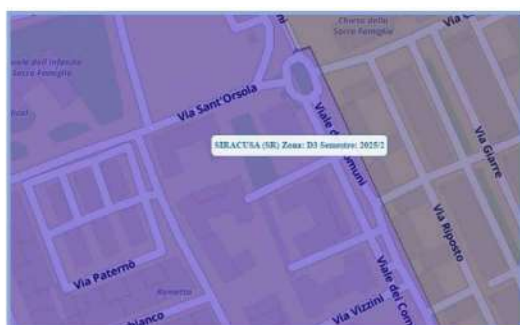
- 1) metodo sintetico-comparativo (V_1)
- 2) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V_2)

- **Tabella Omi valore al di mercato**

Sono state effettuate ricerche con 4 immobili simili in Via S.Orsola (135 m², 5° piano, 2 bagni a 90.000,00 € (da ristrutturare), 150 m², 6° piano, 2 bagni a 95.000,00 € (da ristrutturare), 120 m², 2° piano, 2 bagni a 96.000,00 € (da ristrutturare), 160 m², 1° piano, 2 bagni a 215.000,00 € (ristrutturato), presso agenzie immobiliari, Immobiliare.it in cui si evidenzia un prezzo medio di **860,00 €, considerandolo un valore base, per immobile non ristrutturato**. Questo criterio di stima, basato sulla ricerca di valori di mercato noti, per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore medio dell'immobile al m².

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, con riferimento al primo semestre 2025, l'immobile si identifica in **zona periferica** con codice di zona **D3**, con tipologia prevalente di destinazione **residenziale**. Nella zona il valore di mercato (espresso in €/m² al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni di tipo economico con stato conservativo NORMALE** varia da un min. di **780,00 €/m²** ad un max. di **1.100,00 €/m²**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado. Dalle ricerche effettuate è possibile individuare un **valore medio di comparazione** pari a **900,00 €/m²**.

Metodo sintetico-comparativo



Provincia: SIRACUSA Comune: SIRACUSA Fascia/zona: Periferica/V.LE S. GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PINAGIA-P.ZA PROVINCIE-V.LE BELVEDERE-IVOLA-ROTO-EURORA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.PREUD- Codice di zona: D3 Microzona catastale n. 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1.350	L	5,4	8,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1.100	L	3,2	4,5
Box	NORMALE	610	900	L	3,1	4,3
Ville e Villini	NORMALE	1.200	1.700	L	4,9	7,1

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare.

La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'**OMI**.

Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (m²).

Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delineerà le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile. Qualora i valori non fossero applicabili perché privi di significato estimativo, il coefficiente si considera pari all'unità.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo, confrontato con l'attuale valore commerciale e moltiplicato per i coefficienti correttivi.

Dai valori ottenuti si fa riferimento alla seguente formula:

$$V_1 = V_m \cdot C \cdot SC$$

- V_m è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili;
- C è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;
- SC è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Valore medio di comparazione = 900,00 €/m²

Pertanto troviamo $V_1 = 900,00 \text{ €} \cdot (1,21) \cdot 155,00 \text{ m}^2 = 168.795,00 \text{ €}$

5.5 Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale.

Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato.

Il procedimento analitico pone il V_2 eguale al rapporto tra il "reddito medio" e il "saggio di capitalizzazione". Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V_2 = R_m / r_s$$

- R_m è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato
- r è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia da **3,20 €/m² a 4,50 €/m²**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 3,95 \text{ €} \cdot 155,00 \text{ m}^2 = 612,25 \text{ €/m}^2$$

$$R_m = 612,25 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 7.347,00 \text{ €/anno}$$

$$R_m = 7.347,00 \text{ €} - (20 \%) = 5.877,60 \text{ €/annui}$$

Il saggio di capitalizzazione r_m ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %:

$$V_2 = R_m / r_s$$

$$r_s = r_m / C \text{ considerando che } r_m = 4,00 \% \text{ ed il coefficiente } C = 1,21$$

$$r_s = 4,00\% / 1,21 = 0,03305 (3,305)$$

$$V_2 = 5.877,60 \text{ €} / 3,305 \% = 177.839,64 \text{ €}$$

La media tra le due stime è:

$$V_{m.f.} = (V_2 + V_1) \backslash 2 = (177.839,64 \text{ €} + 168.795,00 \text{ €}) \backslash 2 = 173.317,32 \text{ €}$$

5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è:

$$V_{\text{mercato}} = 173.317,32 \text{ €}$$

Determinazione del valore del diritto di usufrutto

L'immobile presente nella procedura esecutiva è costituito dal diritto di usufrutto, per la quota dell'intero, in danno della debitrice.

Per il calcolo del valore commerciale del diritto di usufrutto, si fa riferimento ai coefficienti e alle tabelle ministeriali vigenti per l'anno 2026 (*D.M. 24 dicembre 2025 pubblicato in G.U. n.302 del 31.12.2025*), determinati sulla base del tasso di riferimento del 2,50%.

Esaminato che l'età anagrafica dell'usufruttuaria è di 66 anni, nella tabella ministeriale per l'anno 2026, fa riferimento ad un coefficiente di moltiplicazione pari a 20,00, che si determina in una quota percentuale del diritto di usufrutto pari al 50,00% del valore della piena proprietà.

Applicando i parametri al valore stimato della piena proprietà, si ottiene:

- Valore piena proprietà: 170.117,32 €
- Valore stimato rendita annua (2,50%): 4.252,93 €
- Valore dell'usufrutto (rendita x 20,00): 85.058,66 €

Di conseguenza, si considera il valore della nuda proprietà, non oggetto di pignoramento, pari al restante 50,00%, ossia 85.058,66 €.

Ai fini della determinazione del valore di mercato finale del diritto di usufrutto pignorato, si procede all'arrotondamento del valore commerciale e alla successiva detrazione delle spese tecniche/difficoltà riscontrate di 3.200,00 €:

$$V_{\text{usufrutto arrotondato}} = 85.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{usufrutto netto}} = 85.000,00 \text{ €} - 3.200,00 \text{ €} = 81.800,00 \text{ €}$$

In conclusione, il valore di mercato finale del diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, al netto delle decurtazioni sopra specificate, viene stimato e arrotondato in:

$$V_{\text{usufrutto finale}} = \underline{\underline{81.800,00 \text{ €}}}$$

Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.

La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori chiarimenti.

Siracusa 11/06/2026

in fede il Ctu

arch. I. Ivana Greco



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto del prospetto esterno



Corridoio con ingresso



Foto camera da letto

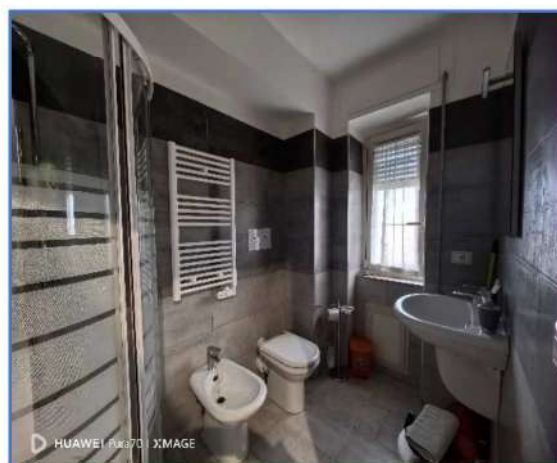


Foto del primo bagno



Foto camera da letto



Foto del secondo bagno



Foto camera da letto



Foto cucina

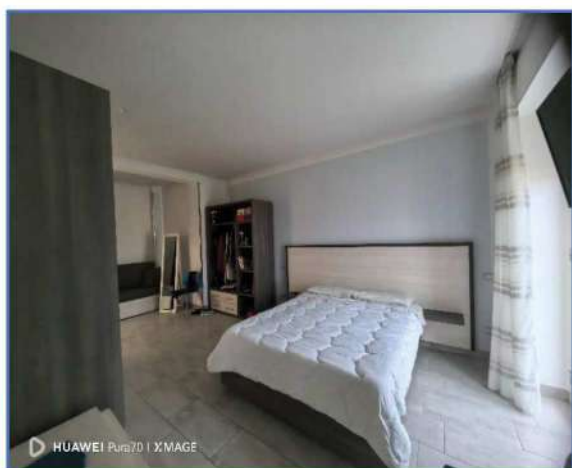


Foto camera da letto



Foto del terzo bagno

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

OGGETTO: Deposito note integrative alla relazione di stima per l'immobile di Via S. Orsola 27/A a Siracusa nel procedimento esecutivo n. 329.2025

La sottoscritta Arch. I Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore con il provvedimento del 02-01-2026 dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con giuramento telematico il 12-01-2026 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 329/2025 R.G.Es.

La sottoscritta l'11.06.2026 provvede al deposito telematico della relazione tecnica di stima, ma specifica l'esigenza di un'integrazione in merito alla documentazione urbanistica esaminata ed al resoconto delle spese condominiali, con riferimento all'immobile oggetto della procedura, sito in Via S. Orsola 27/A in Siracusa.

NOTE INTEGRATIVE E AGGIORNAMENTO DI STIMA

1) Certificato di Abitabilità

Con riferimento a quanto esposto nella relazione tecnica, si rappresenta che dall'analisi approfondita della documentazione urbanistica in atti, pur essendo presenti i progetti edilizi con le varianti (anni 1966-1967), non risulta agli atti il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Agli atti è presente una comunicazione ufficiale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (datata il 12 dicembre 1970) che invitava l'Ufficio Tecnico a richiedere il verbale di collaudo, espressamente «prima del rilascio del certificato di abitabilità», adempimento conclusivo di cui non vi è traccia documentale.

Al fine di regolarizzare l'immobile, si stimano le spese necessarie per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) pari a: onorario tecnico 1.000,00 €, costo collaudo statico 1.500,00 €, diritti esame progetto 156,00 €, diritti di segreteria 46,80 €, marca da bollo 16,00 €, complessivamente per un totale di 2.718,80 €.



2) Aggiornamento spese condominiali

A seguito di una seconda e specifica richiesta inviata all'amministratore del condominio, si precisa che le spese mensili (pari a 33,00 €) sono state corrisposte dal debitore fino al mese di maggio 2026. Risultano saldate tutte le somme ed inoltre, sono state corrisposte tutte le somme relative alle quote straordinarie, ad eccezione di un debito residuo pari a 27,79 €.

Rimangono non quantificabili in questa sede le quote del conguaglio 2025, in quanto non ancora redatte dall'amministratore.

Riepilogo costi di regolarizzazione e aggiornamento della stima

Il totale complessivo dei costi di regolarizzazione del bene e delle pendenze condominiali è pari a 5.946,59 €, come dettagliato nella seguente tabella:

Spese previste	Tipologia di spesa	Costi
Sanatoria Edilizia e Catasto	Spese tecniche CILA/SUE, diritti, sanzione e Docfa	€ 3.200,00
Agibilità (SCA)	Onorario, collaudo statico tardivo, diritti e bolli	€ 2.718,80
Spese condominiali	Quote straordinarie insolute	€ 27,79
TOTALE DA DETRARRE	Abbattimento stimato sul valore del bene	<u>€ 5.946,59</u>

Si procede pertanto all'aggiornamento del valore di stima dell'immobile applicando le detrazioni complessive come rideterminate:

$$V_{\text{mercato}} = 173.317,32 \text{ €} - 5.946,59 \text{ €} = 167.370,73 \text{ €}$$



Considerato che l'oggetto del pignoramento è limitato al diritto di usufrutto, si deduce il valore della nuda proprietà, (pari al 50,00% del valore totale, non gravata da pignoramento) equivalente a **83.685,37 €.**

In conclusione, il valore di stima del diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, al netto delle decurtazioni sopra specificate, viene stimato e arrotondato in:

$$V_{\text{usufrutto finale}} = \underline{\underline{83.600,00 \text{ €}}}$$

La presente integrazione viene depositata al fine di offrire alle parti e all'III.mo Giudice un quadro più completo e aggiornato dello stato dell'immobile.

Siracusa 10.07.2026

In fede

Il Ctu

Arch. I Ivana Greco

