

TRIBUNALE DI SIRACUSA

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



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

	ASTE GIUDIZIARIE manca di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;	
	III. provvedere 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;	
	Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere 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	
	3 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	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 <u>formalità, vincoli o oneri</u> , anche di natura condominiale, gravanti sul bene e <u>che resteranno a carico dell'acquirente</u> , 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 <u>formalità, vincoli e oneri</u> , anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:	
	i. <i>quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:</i>	
	• <i>domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:</i>	
	• <i>atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;</i>	
	• <i>altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni porpter rem, servitù, uso,</i>	

5

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

Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719d4726a12546009f3e963e5475126



	abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;	
	ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:	
	• iscrizioni di ipoteche; • trascrizioni di pignoramenti;	
	iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:	
	• l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;	
	• l'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;	
	• pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;	
	VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica	



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 sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili 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 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 utilizzan-	
	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 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 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 specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto



già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso della quota indivisa, relazione in ordi-

ne al fatto che il bene risulti comodamente divi-

sibile e identificazione, in caso di risposta af-

fermativa, 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'in-

dicazione del termine finale dell'usufrutto o del

diritto di superficie e delle generalità dell'u-

sufruttuario o del nudo proprietario diversi dal

titolare del diritto pignorato, nonché l'indica-

zione del valore stimato del solo diritto pigno-

rato.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato se-

guito 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 ca-

tasto la visura aggiornata del bene oggetto di sti-

ma, lo stralcio planimetrico della zona in cui ri-

cade il bene e la planimetria (allegati 1a, 1b, 1c)

per identificare correttamente l'immobile e presso

	l'ufficio Urbanistico di Siracusa, nel quale terri-	
	torio il bene ricade, altre importanti informazioni	
	documentali per verifiche di tipo architettonico-	
	urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno	
	organizzare un sopralluogo nell'immobile in que-	
	stione, secondo gli accordi con il custode, avvoca-	
	to Laura Leone, fissandone l'inizio delle operazio-	
	ni 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'at-	
	tenta 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 foto-	
	grafica (allegato 3) ed infine la custode ha redat-	
	to 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 rispon-	
	denza 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 Buscemi n°31 al foglio 30 particella 277 sub8,	
	contro; OMISSIS , nata a OMISSIS , e OMISSIS , nato OMISSIS .	
	• trascrizioni di PIGNORAMENTI:	
	TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2025 - Registro Generale n. 18281 , Registro Particolare n. 13741 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili n°3622 di repertorio del 24/07/2025.	
	Pignoramento immobili trascritto a favore di; KERDOS SPV S.r.l, con sede a Milano (MI), via Valtellina 15/17, C.F. 11924580969, del seguente immobile:	
	- 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: <i>nessuna</i> ,	
	• 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: <i>nessuna</i> .	
	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. Categorie d'intervento

- 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. Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq
- Altezza massima (H max): 16,80 m

6. Disposizioni particolari

- 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

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

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, contigua all'attuale vano cucina, con struttura in alluminio e vetro,
- nella camera da letto matrimoniale è stata ricavata 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 Unico 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 Attestazione 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 energetica 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 valore di mercato del

bene pignorato 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 al-	
	l'effettivo valore commerciale che esso possiede:	
	questo lo si è ottenuto applicando una serie di	
	coefficienti moltiplicativi di tipo <u>riduttivo</u> o di	
	tipo <u>maggiorativo</u> .	
	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 residen-	
	ziale ragguagliata e superficie non residenziale al	
	50% della sua reale estensione). Sommando la super-	
	ficie utile ragguagliata dei vani che compongono il	
	fabbricato, il 50% della superficie non residenzia-	
	le ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava;	
	una superficie di 127,87 mq. di superficie commer-	
	ciale edificata ragguagliata.	
	Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di	
	mercato comparato e la superficie commerciale rag-	
	guagliata si ottiene quindi il più probabile valore	
	di mercato della proprietà che ammonta a:	
	1.200,00 €/mq. x 127,87 mq. = <u>€. 153.444,00.</u>	
	Criterio di stima per valori unitari fatta a parti-	
	re 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 €/mq. x 155,65 mq. = €. 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 (ca-	
	none di locazione x superficie residenziale lorda)	
	di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando	
	per accumulazione iniziale tali redditività con	
	33	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



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:

Fitto mensile R_m lordo = 684,86 €/mese,

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 684,86 \cdot 12 / 0,04 = 8.218,32 / 0,04 = \text{€}.$

205.458,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri
estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per valori compara-
tivi:

€. 153.444,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari
dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Os-
servatorio del Mercato Immobiliari:

€. 163.432,50,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-
bile attraverso i canoni di locazione:

€. 205.458,00,

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:

€. 174.111,50

A detto valore capitale non vanno praticate detra-
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-
liarità del bene eseguito e dunque, è da conside-
rasi conclusivamente il valore dell'immobile ogget-
to di esecuzione in:

€. 174.111,50

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 = €. 4.000,00

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva 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 esecutati.

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 procedura 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 eventualmente 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 comunicazione del custode del 16/10/2025 (allegato 2),



❖ Documentazione fotografica del bene pignorato (allegato 3),

❖ Verbale di sopralluogo del 10/11/2025 (allegato 4),

❖ Documenti Condominiali (allegati 5a, 5b, 5c),

❖ Atto di provenienza del bene (allegato 6),

❖ Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto

dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del Comune di Siracusa (allegato 7),

❖ Titoli Edilizi (allegati 8a, 8b),

❖ Grafici esplicativi (allegati 9a, 9b, 9c),

❖ Richiesta esistenza A.P.E. e Attestazione di Prestazione Energetica caricate presso il Catasto Energetico Fabbricati (allegati 10a, 10b, 10c),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Comune di Siracusa, dell'Agenzia delle Entrate (allegato 11),

❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e relative ricevute di spedizione (allegati 12a, 12b).

Palazzolo Acreide, 20/02/2026

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino