

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. FABIO FAZIO

Via Adige n° 6

96100 SIRACUSA

Tel e Fax. 0931/68651

E mail: f.fazio@studiotecnicofazio.it

PEC: fabio.fazio@ordineingegnerisiracusa.it

Sito web: www.studiotecnicofazio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESEC. IMMOBILIARE N° 41/2024 R.G.E.



Giudice Delegato

Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Relazione di Perizia Tecnico-Estimativa dell'unità immobiliare sita a Siracusa in Via Nino Bixio n. 2 piano terra scala A interno 3

RELAZIONE DI STIMA

Il Perito estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio

Siracusa li. 05/03/2026
Revisione 1

RELAZIONE

1	PREMESSA	Pag. 3
2	SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO	Pag. 9
3	DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA	Pag. 10
4	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	Pag. 11
5	CONCLUSIONI	Pag. 37

FASCICOLO 1: ALLEGATI

ALLEGATO 1:	Visura catasto unità immobiliare;	Pag. 36
ALLEGATO 2:	Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG Comune di Siracusa;	Pag. 41
ALLEGATO 3:	Planimetria catastale dell'appartamento;	Pag. 42
ALLEGATO 4:	Verbale di sopralluogo del 20/09/2024;	Pag. 43
ALLEGATO 5:	Attestato di Prestazione Energetica elaborata dal perito estimatore in data 15/01/2025;	Pag. 51
ALLEGATO 6:	Comunicazione spese condominiali;	Pag. 56
ALLEGATO 7:	Planimetrie elaborate dal perito Tav. 1, 2;	Pag. 58
ALLEGATO 8:	Report fotografico	Pag. 60
ALLEGATO 9:	Invio bozza di perizia alle parti	Pag. 77
ALLEGATO 10:	Verbale di sopralluogo del 28/01/2026;	Pag. 79

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Fabio Fazio, nato a Catania il 01/04/1977 con Studio in Via Adige n. 6 a Siracusa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa sez. "A" al n. 1759, avendo ricevuto incarico come perito estimatore dal G.I. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina con regolare nomina del 12/07/2017, ed avendo in data 12/07/2024 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, si pregia di redigere la presente perizia di stima dell'immobile oggetto di pignoramento promosso dalla [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED], nei confronti [REDACTED], residente in [REDACTED] Via [REDACTED] [REDACTED]

A seguito della richiesta di integrazioni è stata redatta la presente relazione in revisione 1 che sostituisce la precedente.

Mandato

Il Giudice dispone che l'esperto:

- 1) **CONTROLLI**, 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 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, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3) **PROVVEDA** l'esperto:

- I. All'identificazione dei beni oggetto di 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 relazione;

III. *Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e realizzando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;*

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, eventuali numeri interni, dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni);*

II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo 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 che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

V. *l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
eventuale specificazione:*

i. *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. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

VI. *la verifica della regolarità edilizia ed 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;*

VII. *in caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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;

VIII. *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 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 di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

IX. *la valutazione dei beni indicando distintamente:*

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*
- i criteri di stima utilizzati;*
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);*
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;*

X. *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;*

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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

5) **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- Verbale di sopralluogo;
- Almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- Planimetria del bene;
- Visure catastali relative al bene;
- Copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- Copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- Copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- Copia dell'atto di provenienza del bene;
- Copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- Visure catastali storiche del bene.

6) **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del D.L. 179/2012 almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza;

7) **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore, a mezzo posta elettronica certificata per le parti costituite e a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite, invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà

all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

- 8) **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;
- 9) **RIFERISCA** inoltre al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà, da motivarsi specificatamente per iscritto, di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

In osservanza a tali quesiti il perito ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c.).

Nel frattempo il perito ha inviato via PEC una nota all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, ufficio urbanistica, chiedendo informazioni in riferimento alla situazione urbanistica degli immobili oggetto di procedura esecutiva, consistenti in:

- 1) Abitazione in Siracusa Via Nino Bixio n. 2, Scala A interno 3 piano terra, in catasto foglio 167 part. 6493 sub 4

In particolare venivano chieste informazioni sull'esistenza o meno di atti autorizzativi, concessioni e/o autorizzazioni edilizie, inoltre veniva chiesto l'accesso ai predetti atti e altre eventuali comunicazioni successive al loro rilascio.

Inoltre, lo scrivente perito, ha provveduto a reperire personalmente presso gli Uffici del Catasto la visura aggiornata alla data del 15/07/2024 (Allegato 1), l'estratto di mappa catastale (Allegato 2) e la planimetria catastale in atti presso l'Ufficio del Territorio alla data del 24/09/2024 (Allegato 3).

2- SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo nell'immobile.

Il giorno e l'ora del sopralluogo come preventivamente comunicato, lo scrivente perito ha effettuato il sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Avv. XXXXXXXXXX Leone. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico dell'immobile ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 8).

In data 28/01/2026 è stato effettuato un secondo sopralluogo a seguito della richiesta di integrazioni da parte del Custode (Allegato 10).

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE 8

ASTE
GIUDIZIARIE

3 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile oggetto della presente valutazione, è rappresentato da un'abitazione in Siracusa Via Nino Bixio n. 2, piano terra interno 3, in catasto foglio 167 part. 6493 sub 4.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo presso il bene immobile sopra citato, ha consultato la seguente documentazione:

1. Visure storiche Catasto Fabbricati (Allegato 1);
2. Estratto di mappa catastale e del PRG del Comune di Siracusa (Allegato 2);
3. Planimetria catastale del fabbricato (allegato 3);

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 7) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 8).

4 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 12/07/2024:

Il Giudice dispone che l'esperto:

1) CONTROLLI, 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 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, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3) PROVVEDA l'esperto:

- I. all'identificazione dei beni oggetto di 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 relazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e realizzando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;

I beni pignorati sono stati individuati inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, prodotta dal Notaio dott. [REDACTED] con data 1 marzo 2024, sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio:

- **TRASCRIZIONE N. 17442/13494 del 24/11/2000**: nascente da atto di vendita del 14/11/2000 Rep 33558 in notaio [REDACTED] di Siracusa, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], sopra:
 - Appartamento al piano rialzato, interno 3, composto di tre vani ed accessori, posta in Siracusa, nella Via Nino Bixio n. 2, in catasto al foglio 167, particella 6493 sub 4.

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA N. 23090/2473 del 15/12/2022:** in dipendenza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli del 21/09/2022 Rep 8271, per euro 20.000,00 di cui euro 13.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], sopra:

- Abitazione di tipo civile (A/3) in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2, piano terra, scala A, interno 3, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 167 particella 6493, sub 4.

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA N. 3057/253 del 16/02/2023:** in dipendenza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Enna del 28/08/2020 Rep 261, per euro 150.000,00 di cui euro 123.347,69 per capitale, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], sopra:

- Abitazione di tipo civile (A/3) in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2, piano terra, scala A, interno 3, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 167 particella 6493, sub 4.

- **TRASCRIZIONE N. 3262/2564 del 19/02/2024:** nascente da pignoramento del Tribunale Civile di Siracusa Rep n. 5285 del 01/02/2024, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], su:

- Abitazione di tipo civile (A/3) in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2, piano terra, scala A, interno 3, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 167 particella 6493, sub 4.

Dalla visura catastale effettuata in data 15/07/2024 (Allegati 2) non è stata riscontrata nessuna variazione dei dati del bene censito con quella oggetto di pignoramento presente in atti ed evidenziato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale.

Dalla documentazione catastale intestata a [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1, risulta:

- Abitazione di tipo civile (A/3) in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2, piano terra, scala A, interno 3, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 167 particella 6493, sub 4 Classe 3, Rendita euro 464,81.

I beni oggetto di pignoramento si trovano all'interno di un edificio a pianta rettangolare con cortile interno di quattro elevazioni fuori terra.

L'unità immobiliare del Sig. [REDACTED] si trova al primo terra, scala A, interno 3, confinante con altra proprietà, altro appartamento e vano scala. Fa parte della proprietà una cantina posto al piano sottotetto.

L'unità immobiliare ad uso residenziale sito al piano terra, ai fini della presente perizia di stima forma un unico **lotto di vendita**.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO
LOTTO N. 1

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, eventuali numeri interni, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni);

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati:

Unità immobiliare ad uso residenziale sita a Siracusa, in Via Nino Bixio n. 2 piano terra, in catasto al **Foglio 167 Part. 6493 Sub. 4** per la quota 1/1;

Catastralmente il bene oggetto di stima è così distinto:

N	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza m ²	Reddito (€)
1	167	6493	4	1	A/3	3	5 vani	464.81

Tabella 1: Sintesi situazione catastale LOTTO 1

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio condominiale che si estende a cavallo di quattro strade, Corso Umberto, Via Malta, Via Messina e Via Nino Bixio, con ingresso dal civico 2 di quest'ultima.

Il fabbricato si presenta con tre elevazioni fuori terra ed un piano sottotetto, raggiungibile dal vano scala superato il piano secondo.

All'interno del fabbricato sono presenti quarantatre unità immobiliari e un locale di deposito. Al centro del fabbricato è presente un cortile interno, il cui ingresso, unicamente pedonale, avviene da Via Nino Bixio al civico 2.

Il cortile interno ed il vano scala sono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Il fabbricato si presenta a pianta rettangolare, isolato, confinante per tutti e quattro i lati con la pubblica via.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da struttura portante in muratura e da tamponature interne ed esterne in muratura. I solai sono del tipo misto in laterocemento.

Le pareti esterne sono realizzate con muratura in conci di tufo di spessore circa 80 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura, in parte calpestabile, e in parte con falde inclinate, è realizzato in laterocemento ricoperto da tegole in terracotta per la parte inclinata.

Le tamponature interne sono realizzate in mattone forato dello spessore di 8 cm intonacate a civile.

Gli infissi esterni sono eseguiti in legno con vetro singolo dello spessore di 4 mm e scuretti interni in legno.

La reale distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 7 Tav. n. 2).

Il complesso edilizio è organizzato in condominio, però non è munito di regolamento condominiale ed è amministrato dal Sig. [REDACTED].

Dalle informazioni rese dall'amministratore (Allegato 6) i millesimi relativi alla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare sono:

Tabella Ripartizione delle spese generali del Condominio:

- Millesimi interno 3: 21,00

II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio condominiale che si estende a cavallo di quattro strade, Corso Umberto, Via Malta, Via Messina e Via Nino Bixio, con ingresso dal civico 2 di quest'ultima.

Il fabbricato si presenta con tre elevazioni fuori terra ed un piano sottotetto, raggiungibile dal vano scala superato il piano secondo.

All'interno del fabbricato sono presenti quarantatre unità immobiliari e un locale di deposito. Al centro del fabbricato è presente un cortile interno, il cui ingresso, unicamente pedonale, avviene da Via Nino Bixio al civico 2.

Il cortile interno ed il vano scala sono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Il fabbricato si presenta a pianta rettangolare, isolato, confinante per tutti e quattro i lati con la pubblica via.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da struttura portante in muratura e da tamponature interne ed esterne in muratura. I solai sono del tipo misto in laterocemento.

Le pareti esterne sono realizzate con muratura in conci di tufo di spessore circa 80 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura, in parte calpestabile, e in parte con falde inclinate, è realizzato in laterocemento ricoperto da tegole in terracotta per la parte inclinata.

Le tamponature interne sono realizzate in mattone forato dello spessore di 8 cm intonacate a civile.

Gli infissi esterni sono eseguiti in legno con vetro singolo dello spessore di 4 mm e scurettoni interni in legno.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 7 Tav. n. 2):

1	Soggiorno	Superficie netta 34,95 m ²
2	Cucina	Superficie netta 13,48 m ²
3	Camera	Superficie netta 18,10 m ²
4	Bagno	Superficie netta 4,74 m ²
5	W.C.	Superficie netta 1,66 m ²
6	Ingresso	Superficie netta 4,60 m ²
7	Ripostiglio	Superficie netta 2,07 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 11,88 x 11,54 mt., di superficie utile interna di circa 80 m² ed altezza utile è di 3,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura.

I bagni sono realizzati con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle di rivestimento.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia mentre il W.C. è munito solo di lavabo e wc.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: porte interne in legno tamburato, porta d'ingresso in legno, impianto elettrico sottotraccia, infissi esterni in legno con vetro singolo e scuretti interni in legno, pezzi sanitari in ceramica, impianto citofonico. Il servizio di acqua calda sanitaria nei bagni e nella cucina è garantito dalla caldaia. All'interno dell'unità immobiliare non è presente l'impianto di climatizzazione estiva e invernale.

Le condizioni manutentive interne all'immobile sono discrete, denotando però l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le condizioni manutentive esterne del fabbricato necessitano di manutenzione straordinaria.

L'immobile risulta allacciato alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto, alla rete fognaria comunale e al metanodotto pubblico.

La tubazione di adduzione dell'acqua è esterna ed è presente l'impianto di pressurizzazione tramite autoclave.

E' presente al piano terzo un sottotetto di pertinenza non comunicante direttamente con l'unità immobiliare:

1	Sottotetto	Superficie netta 15,00 mq
---	-------------------	---------------------------

Il sottotetto non è pavimentato ma è presente una guaina bituminosa.

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciato alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

All'ingresso, subito dopo la porta di accesso all'unità immobiliare, è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 16A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A.

L'impianto elettrico, da un sopralluogo visivo, risulta non essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

Durante il sopralluogo non è stata reperita dal perito la dichiarazione di conformità e/o di rispondenza ai sensi del DM 37/08, attestante la conformità dell'impianto elettrico.

Al fine di poter utilizzare l'impianto in sicurezza sarebbe opportuno:

- 1) Effettuare una manutenzione straordinaria atta ad eliminare le eventuali criticità;
- 2) Redigere dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di messa a terra da parte di impresa abilitata così come previsto dal D.M. 37/08.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

Durante il sopralluogo non è stata reperita dal perito la dichiarazione di conformità e/o di rispondenza ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Stato igienico sanitario dei bagni

Il bagno ha superficie lavabile e risulta ben areato, a differenza del w.c. che non presenta nessuna apertura esterna.

Durante il sopralluogo non è stata reperita dal perito la dichiarazione di conformità e/o di rispondenza ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Al fine di poter utilizzare l'impianto in sicurezza sarebbe opportuno:

- 1) Effettuare una manutenzione straordinaria atta ad eliminare le eventuali criticità;
- 2) Redigere dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di messa a terra da parte di impresa abilitata così come previsto dal D.M. 37/08.

Stima dei costi per l'adeguamento degli impianti

Le spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:

- a Rifacimento dell'impianto elettrico, idrico sanitario, fognario, € 3.500,00
redazione di progetti esecutivi e delle dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/08

- 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*

Attualmente l'unità immobiliare risulta di proprietà del Sig. ██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████ per la quota di 1/1.

Il Sig. ██████ ha dichiarato il giorno del sopralluogo del 20/09/2024 (Allegato 4) che il bene oggetto di pignoramento risulta occupato da se stesso.

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

Dalle informazioni raccolte dal Sig. ██████ il giorno del sopralluogo (Allegato 4), dall'analisi della documentazione in atti non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

V. l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

eventuale specificazione:

- i. 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. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, dalle informazioni raccolte dal Sig. [REDACTED] o si riportano di seguito:

I. **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Per domande giudiziali : **nessuno**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

II. **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA N. 23090/2473 del 15/12/2022:** in dipendenza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale id Napoli del 21/09/2022 Rep 8271, per euro 20.000,00 di cui euro 13.000,00 per

capitale, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F.
[REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.
[REDACTED], sopra:

- Abitazione di tipo civile (A/3) in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2, pianto terra, scala A, interno 3, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 167 particella 6493, sub 4.

• **ISCRIZIONE IPOTECARIA N. 3057/253 del 16/02/2023:** in dipendenza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Enna del 28/08/2020 Rep 261, per euro 150.000,00 di cui euro 123.347,69 per capitale, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.
[REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.
[REDACTED], sopra:

- Abitazione di tipo civile (A/3) in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2, pianto terra, scala A, interno 3, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 167 particella 6493, sub 4.

• **TRASCRIZIONE N. 3262/2564 del 19/02/2024:** nascente da pignoramento del Tribunale Civile di Siracusa Rep n. 5285 del 01/02/2024, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.
[REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.
[REDACTED], su:

- Abitazione di tipo civile (A/3) in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2, pianto terra, scala A, interno 3, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 167 particella 6493, sub 4.

III. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali):** € 240,00 annue

- **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora**

scadute: nessuna

- **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:**

- Euro 1.095,05 (Aggiornate al 31/12/2025)

- **Informazioni aggiuntive:** Durante il sopralluogo del 28/01/2026 sono state riscontrate delle transe e attorno al palazzo sui prospetti di Via Malta e via Rodi. Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del condominio si tratta di un distacco di tegole che hanno reso necessario l'intervento di chiusura dei marciapiedi per ragioni di sicurezza per evitare la caduta sulla strada delle tegole distaccate. Tale intervento è in programma ma al momento non risultano costi dell'intervento.

- VI. *la verifica della regolarità edilizia ed 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;*

Il fabbricato in catasto al Fg. 167 part. 6493 ricade nel tessuto storico di pregio: zona Umbertina, del Comune di Siracusa zona A1 cfr art 13 NTA.

articolo 13 Tessuto storico di pregio: Zona Umbertina - Zona A1

1. Descrizione ed obiettivi

La zona è costituita dal quartiere residenziale costruito a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni, sviluppato sull'ampio asse stradale del Corso Umberto di collegamento fra il centro storico e la stazione ferroviaria. L'area include il perimetro del primo Piano Regolatore di ampliamento della città del 1890 e occupa tutto lo spazio delle abbattute fortificazioni, da via Savoia all'interno di Ortigia, alla ex Piazza d'armi, oggi Piazza Marconi e Foro Siracusano.

La zona è oggetto di una normativa in fase di studio che, sulla base delle regole insediative specifiche, individua interventi puntuali per ciascuna unità edilizia. Tale normativa confluirà, per la parte sulla terraferma, in un Piano Particolareggiato Esecutivo o Piano di Recupero specifico e, per la parte ricadente nell'isola di Ortigia, nel P.P.O. di cui all'art. 12.

2. Modalità di attuazione

2.1. Piano Particolareggiato Esecutivo o Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 o Normativa tecnica particolareggiata di iniziativa pubblica, finalizzato alla valorizzazione del patrimonio edilizio storico ed esteso alla parte di tessuto sulla terraferma.

2.2. P.P.O. di cui all'art. 12 per la parte di tessuto ricadente all'interno dell'Isola di Ortigia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (RE). Sono ammesse, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti e delle caratteristiche morfologiche della zona, le destinazioni d'uso Produttiva di tipo B (PB) quali laboratori ed attività artigianali compatibili con la residenza (4.1), 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 e altre destinazioni di cui al punto (5.8), Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3).

Sono ammesse inoltre Attrezzature di interesse generale (G), anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.8).

4. Categorie d'intervento

In via transitoria, sino all'approvazione del P.P. di iniziativa comunale, gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

In via transitoria, sino all'approvazione del P.P. di iniziativa comunale è prevista la conservazione delle volumetrie esistenti.

Il fabbricato non è interessato da Decreto di interesse storico e culturale di cui al D.Lgs 42/04, mentre la zona è interessata da un vincolo paesaggistico Porto Grande seduta 22/07/1987 Decreto 30 settembre 1988.

Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, a seguito di comunicazioni non è stata reperita nessuna documentazione inerente lo stato autorizzativo del fabbricato. Infatti la data di edificazione del fabbricato risale al 1929 epoca antecedente all'adozione del primo PRG di Siracusa.

Per tale ragione appare ragionevole l'inesistenza di alcuna pratica edilizia autorizzativa.



VII. *in caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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;*

Durante il sopralluogo del 20/09/2024 e del 28/01/2026 sono state rilevate delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato catastale.

L'Allegato 7 Tavola n. 1 e 2 rappresentano graficamente lo stato catastale e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati le difformità edilizie rilevate durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese di accatastamento;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

- **Diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare (Allegato 7 Tav. 1, 2).**

Descrizione analitica della difformità : L'attuale locale soggiorno deriva dalla

demolizione dei tramezzi delle due camere con affaccio via Nino Bixio del corridoio e del ripostiglio. Tale modifica ha realizzato un unico ambiente dove è stato realizzato un locale ripostiglio.

Altra modifica è stata la realizzazione di un tramezzo all'interno del bagno al fine di ottenere due bagni; il primo ha ingresso dal locale soggiorno (ex corridoio), mentre per il secondo bagno è stata realizzata un'apertura direttamente dalla camera con affaccio sul cortile interno.

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni. Nelle pratiche andranno aggiunti gli aggiornamenti catastali.

L'unità immobiliare non è dotato di certificato di abitabilità.

Per tali ragioni, lo scrivente perito ha quantificato forfettariamente in € 3.500,00 sia il costo necessario alla regolarizzazione delle difformità che per quelle di eliminazione dei manufatti non conformi.

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 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 di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

In sede di sopralluogo del 20/09/2024 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 5).

Per la determinazione dell'EP_i, Ep_e e EP_{ACS}, etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 15/01/2025 è stato



ASTE
GIUDIZIARIE®

trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (Allegato 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IX. la valutazione dei beni indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

A) Unità Immobiliare sita in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2: Foglio 167 Part. 6493 Sub. 4

VANI	SUPERFICIE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	47,84	Ovest	1	47,84
2 Cucina	20,80	Est	1	20,80
3 Camera	27,16	Est	1	27,16
4 Bagno	5,88	Est	1	5,88
5 W.C.	2,22	//	1	2,22
6 Ingresso	7,53	//	1	7,53
7 Ripostiglio	2,86	//	1	2,86
8 Sottotetto	23,75	//	0,25 se non comunicante con l'unità immobiliare	5,94
SOMMANO	138,04			120,23

1) criterio di stima per valori comparativi

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal 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 perito, presso i più importanti operatori immobiliari della provincia di Siracusa 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.

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato anche comparato e mediato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al primo semestre dell'anno 2024, per immobili appartenenti al Comune di Siracusa, con destinazione residenziale, ricadenti nella zona A1, per abitazioni di tipo economico.

E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata 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 (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto di tutti i costi e gli oneri che verranno sostenuti per sanare le irregolarità edilizie riscontrate e per effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria. Verrà inoltre ridotto dal valore stimato il costo da sostenere per l'elaborazione di tutta la documentazione che non è stata riscontrata durante i sopralluoghi e valutata nei capitoli precedenti.

Dall'esterno l'edificio necessita di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare al suo interno si presenta in discreto stato di conservazione, ma richiede una manutenzione straordinaria. Infatti i serramenti presentano delle carenze di manutenzione ed i bagni sono in stato di cattiva conservazione.

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato per civile abitazione (media tra mercato immobiliare e OMI)
=€/mq 920,00.

Superficie lorda complessiva dell'edificio: **120,23 m²**

Il valore dell'edificio e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 120,23 x €/mq 920,00 = **€. 110.611,60**

(diconsi euro Centodicecimilaseicentoundici/60)

A tale importo andranno detratti i costi di eliminazione delle difformità e di tutti gli oneri per l'adeguamento edilizio ed impiantistico.

2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Rn / r$ dove:

V = valore fabbricato

Rn (reddito netto) = $Rl - Sp$

Rl = Reddito lordo del proprietario

Sp = Spese di gestione del proprietario

r = Tasso di capitalizzazione

Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del Rl.

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del Rl.

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del Rl.

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del Rl.

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del Rl.

Imposte: IRAP e IMU: Incidono intorno al 10 - 30% del Rl.

Totale spese: 20 - 50% Rl.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie, per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

A) Unità Immobiliare sita in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2: Foglio 167

Part. 6493 Sub. 4

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto € 593,57 mensili (valore medio di 4,30 €/mq)

spese di gestione del proprietario $S = 30\%$

V (valore fabbricato) = R_n / r

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	R	V [€]
	7.122,86	2.136,86	4%	124.650,12

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€ 124.650,12
(dicomi euro Centoventiquattromilaseicentocinquanta/12)

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

(€.**110.611,60**+€.**124.650,12**) = €.**235.261,72/2** = €.**117.623,86**

(diconsi euro Centodiciassettemilaseicentoventire/86)

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

a Pratica edilizia al fine di sanare le difformità ed ottenere il rilascio dell'abitabilità € 3.500,00

b Manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico, idrico sanitario, fognario e redazione di progetti esecutivi e delle dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/08 € 3.500,00

Totale dei costi (K) da sostenere € 7.000,00

Dal valore di stima desunto dai metodi sopradescritti, detratti i costi (K) il valore dell'unità immobiliare risulta essere di €.**110.623,86**

Arrotondamento per eccesso €.**111.000,00**

(diconsi euro Centoundicimila/00)

Pertanto il valore del lotto risulta essere di

€.**111.000,00**

(diconsi euro Centoundicimila/00)

- X. *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;*

Non esistono quote indivise. Il bene è di proprietà [REDACTED] [REDACTED]

- 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non esistono cessioni di usufrutto e/o atti di vendita della sola nuda proprietà. Alla data del sopralluogo del 20/09/2024 dalle informazioni raccolte e dalla documentazione reperita la proprietà è interamente a carico [REDACTED] [REDACTED]

5 CONCLUSIONI

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. € 117.623,86

Da tale valore va detratto i costi (K) sopra descritti:

Totale dei costi (K) da sostenere € 7.000,00

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di

€ 110.623,86

Arrotondamento per eccesso

€ 111.000,00

(diconsi euro Centoundicimila/00)

La presente perizia di stima, a cui sono allegati i documenti consultati, che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Fabio Fazio che con ciò ha adempiuto all'incarico conferitogli.

Siracusa li, 08/03/2026

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio