



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

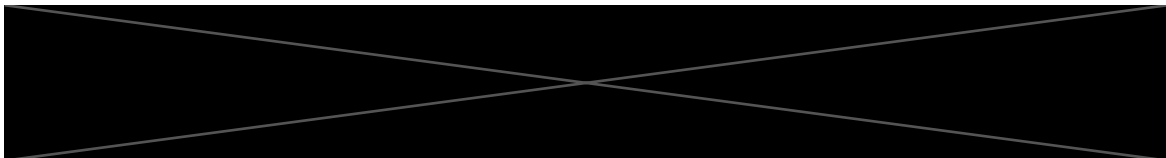
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 280/2025 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

PROMOSSO DA



NEI CONFRONTI DI



BENI PIGNORATI:

COMUNE DI SIRACUSA

Locale commerciale / Negozio identificato al Catasto Fabbricati F. 167 p.IIIa 6087 sub 3

Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati F. 167 p.IIIa 6087 sub 31

Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati F. 167 p.IIIa 6087 sub 32

Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati F. 167 p.IIIa 6087 sub 33

Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati F. 167 p.IIIa 6087 sub 34

Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati F. 167 p.IIIa 6087 sub 35

Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati F. 167 p.IIIa 6087 sub 36

RELAZIONE TECNICA DEL CTU

CTU

ING. CIANCI CORRADO

Via Amendola n.68 - 96010 Solarino (SR)

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1666/A

Cell. 3286235120

corradocianci@libero.it

Sommario

1. L'incarico.....	6
2. I Quesiti.....	6
3. LE OPERAZIONI PERITALI.....	12
4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	16
5. DISCORDANZE CATASTALI.....	21
6. FORMAZIONE LOTTI.....	21
LOTTO DI VENDITA N.1.....	29
6.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione	29
6.1.2. Stato di proprietà e di possesso	34
6.1.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici.....	35
6.1.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale.....	36
6.1.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	38
6.1.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	38
6.1.7. Valutazione dell'Immobile	39
6.1.7.1 Stima per confronto.....	39
6.1.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	40
6.1.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	40
6.1.7.4 Stima per confronto V_{c1}	41
6.1.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	42
6.1.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto1}	42
6.1.8. Stima del più probabile valore locativo.....	42
6.1.9. Conclusioni- lotto 1	43
6.1.10. Foto immobile rilevato.....	43
LOTTO DI VENDITA N.2.....	47
6.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	47
6.2.2. Stato di proprietà e di possesso.....	52
6.2.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici.....	53
6.2.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale.....	54
6.2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	56
6.2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	56
6.2.7. Valutazione dell'Immobile	57
6.2.7.1 Stima per confronto.....	57
6.2.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	58
6.2.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	58
6.2.7.4 Stima per confronto V_{c1}	59
6.2.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	60

6.2.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto2}	61
6.2.8. Stima del più probabile valore locativo.....	61
6.2.9. Conclusioni - lotto 2	61
6.2.10. Foto immobile rilevato.....	61
LOTTO DI VENDITA N.3.....	68
6.3.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	68
6.3.2. Stato di proprietà e di possesso.....	72
6.3.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici.....	73
6.3.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale.....	74
6.3.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	76
6.3.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	76
6.3.7. Valutazione dell'Immobile	77
6.3.7.1 Stima per confronto.....	77
6.3.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	78
6.3.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	78
6.3.7.4 Stima per confronto V_{c1}	79
6.3.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	80
6.3.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto3}	80
6.3.8. Stima del più probabile valore locativo.....	81
6.3.9. Conclusioni - lotto 3	81
6.3.10. Foto immobile rilevato.....	81
LOTTO DI VENDITA N.4.....	86
6.4.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	86
6.4.2. Stato di proprietà e di possesso.....	90
6.4.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici.....	91
6.4.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale.....	92
6.4.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	94
6.4.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	94
6.4.7. Valutazione dell'Immobile	95
6.4.7.1 Stima per confronto.....	95
6.4.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	96
6.4.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	96
6.4.7.4 Stima per confronto V_{c1}	97
6.4.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	98
6.4.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto4}	98
6.4.8. Stima del più probabile valore locativo.....	98
6.4.9. Conclusioni - lotto 4	99
6.4.10. Foto immobile rilevato.....	99

LOTTO DI VENDITA N.5.....	104
6.5.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	104
6.5.2. Stato di proprietà e di possesso.....	108
6.5.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici.....	109
6.5.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale.....	110
6.5.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	112
6.5.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	112
6.5.7. Valutazione dell'Immobile	113
6.5.7.1 Stima per confronto.....	113
6.5.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	114
6.5.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	114
6.5.7.4 Stima per confronto V_{c1}	115
6.5.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	116
6.5.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto5}	116
6.5.8. Stima del più probabile valore locativo.....	116
6.5.9. Conclusioni - lotto 5	117
6.5.10. Foto immobile rilevato.....	117
LOTTO DI VENDITA N.6.....	121
6.6.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	121
6.6.2. Stato di proprietà e di possesso.....	125
6.6.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici.....	126
6.6.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale.....	127
6.6.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	129
6.6.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	129
6.6.7. Valutazione dell'Immobile	130
6.6.7.1 Stima per confronto.....	130
6.6.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	131
6.6.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	131
6.6.7.4 Stima per confronto V_{c1}	132
6.6.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	133
6.6.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto6}	133
6.6.8. Stima del più probabile valore locativo.....	133
6.6.9. Conclusioni - lotto 6	134
6.6.10. Foto immobile rilevato.....	134
LOTTO DI VENDITA N.7.....	139
6.7.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	139
6.7.2. Stato di proprietà e di possesso.....	143
6.7.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici.....	144

6.7.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale.....	145
6.7.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	147
6.7.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	147
6.7.7. Valutazione dell'Immobile	148
6.7.7.1 Stima per confronto	148
6.7.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	149
6.7.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	149
6.7.7.4 Stima per confronto V_{c1}	150
6.7.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	151
6.7.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto7}	152
6.7.8. Stima del più probabile valore locativo.....	152
6.7.9. Conclusioni - lotto 7	152
6.7.10. Foto immobile rilevato.....	152
7. Riepilogo Valutazione Esecuzione 280/2025	157
8. Chiusura lavori.....	161
9. Elenco allegati	161

1. L'incarico

In data 13 dicembre 2025 veniva notificata dalla cancelleria che, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Ing. Corrado Cianci, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1666/A e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.280/2025 R.G.E.I., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Siracusa identificati in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio n. 167 p.lla 6087 sub 3, p.lla 6087 sub 31, p.lla 6087 sub 32, p.lla 6087 sub 33, p.lla 6087 sub 34, p.lla 6087 sub 35 e p.lla 6087 sub 36.

2. I Quesiti

l'Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera G.E. affidava al sottoscritto C.T.U. l'incarico di cui sopra ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **CONTROLLARE** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **COMUNICARE** alle parti l'inizio delle operazioni peritali previo accordo con il custode giudiziario nominato;
- 3) **PROVVEDERE:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
- 4) **REDIGERE** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. quanto ai vincoli che resteranno *a carico dell'acquirente*:
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di *trasferimento ex art. 586 c.p.c.*:
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà*
- *ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; 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 trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- 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 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) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 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, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore 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 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 sola nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5) **ALLEGARE** 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;
- 6) **DEPOSITARE** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16**bis** del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
- 7) **INVIARE**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) 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; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **RIFERIRE** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **RIFERIRE** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

3. LE OPERAZIONI PERITALI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto ha, per primo, provveduto a verificare la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c., constatando la presenza in atti della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge 203/1998, a firma del Dott. *Daniele PERRONE*, Notaio in Floridia (SR), attestante le risultanze dei registri catastali ed immobiliari.

In data 26.11.2025 il sottoscritto ha avuto un primo contatto con il custode giudiziario nominato, *Avv. Di Mauro Fabrizio*, con il quale si è concordato per le vie brevi una data utile per il primo accesso negli immobili oggetto della procedura. Al fine di contattare per tempo la società esecutata, il suo legale rappresentante e il rappresentante legale del Condominio precedente, si è stabilito di procedere con il primo accesso ai luoghi in data 10 dicembre 2025. Quindi il sottoscritto comunica alle parti la data del primo accesso ai luoghi, tramite pec ([allegato 1.1 – 1.3](#)).

Prima di procedere al sopralluogo il sottoscritto aveva già provveduto a recuperare la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa cominciando ad effettuare le prime verifiche dalle quali risulta che gli immobili de quo, appartengono ad una struttura tipo residenza turistica-alberghiera costituita da un totale di 9 unità abitative, con annessa Hall/Reception, non tutte appartenenti alla società esecutata. In particolare gli immobili pignorati riguardano: un locale commerciale catastalmente classificato come negozio e 6 unità abitative siti in Via Gian Battista Alagona nn. 83-85-87 a Siracusa nel Centro Storico di Ortigia. In particolare si tratta di: - un locale tipo negozio ubicato a piano terra al civico n.87 (anche se sulla parete figura l'89 -[vedi foto1a](#)-); - un mini appartamento a primo piano con ingresso indipendente dalla via Alagona 83, anche se, catastalmente e nell'atto di pignoramento, viene riportato il civico 85 (-[vedi foto1a](#)-); - altri 5 mini appartamenti ubicati a primo piano con ingresso in comune dalla via Alagona al numero civico 85 (anche se sulla parte figura l'87 -[vedi foto1a](#)-).

Il 10.12.2025 alle ore 12:00 come concordato con il custode giudiziario lo scrivente si è recato in Siracusa, via Gian Battista Alagona nn.83-85-87 dove oltre al custode giudiziario era presente il , legale rappresentante della società esecutata. In detta data si è provato a fare una prima ricognizione degli immobili al fine di capire come erano effettivamente distribuiti; in particolare si ha avuto accesso all'immobile tipo negozio a

piano terra (Sub 3) e agli immobili con ingresso in comune a primo piano (Sub 32, 33, 34, 35 e 36), mentre non è stato possibile accedere al mini appartamento indipendente (Sub 31) in quanto le chiavi che il [REDACTED] aveva non funzionavano. Per quanto riguarda gli immobili a cui si è potuto accedere si è constatato che erano pieni di mobilio, arredi e oggetti, per la maggior parte non di proprietà della società, tali da rendere difficoltose le operazioni di rilievo se non previa movimentazione degli stessi. Vista la situazione riscontrata, di comune accordo, si è concordato di rinviare le operazioni a data da destinarsi, nella quale il sottoscritto sarebbe venuto con un collaboratore al fine di evitare di aggravare la procedura con convocazione di imprese di trasloco e/o svuota cantine, e dare la possibilità al rappresentante legale di recuperare altre chiavi per l'accesso a tutti gli immobili. Altra situazione che ostacolava la snellezza delle operazioni si è verificata alla chiusura della giornata dove è emerso che anche le chiavi di accesso all'ingresso comune non funzionavano e che poteva essere aperto solo dall'interno come era già avvenuto. Quindi a data del primo sopralluogo, né il sottoscritto né il custode giudiziario potevano accedere agli immobili senza il personale incaricato ad aprire dall'interno. ([allegato 2.1 - 2.3](#))

Il 12.01.2026 il sottoscritto ha provveduto ad accedere presso l'archivio notarile di Siracusa per la ricerca e presa visione degli atti di provenienza e, a seguito di consultazione ha richiesto copie conformi degli atti di compravendita e divisione consultati.

Il 13.01.2026 il sottoscritto fa il primo accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa – Sezione Centro Storico per ricercare estremi e numero pratiche riferite agli immobili oggetto della procedura al fine di formalizzare correttamente la richiesta di accesso agli atti. Individuato il numero di pratica, si è preso atto della notevole documentazione disponibile, tra l'altro solo in formato cartaceo, per cui sono stati necessari più giorni per consultare tutta la documentazione al fine di selezionare le copie da estrarre (13, 14, 22 e 28 /01/2026).

Il 17.01.2026 è stato formalizzato l'accesso agli atti all'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa – sezione Centro Storico tramite pec.

Il 26.01.2026 il sottoscritto ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso il Dipartimento Regionale dell'Energia della Regione Sicilia per verifica esistenza APE per gli immobili interessati.

Il 27.01.2026 è stato fatto accesso all'Ufficio Sorveglianza Impianti al fine di verificare l'esistenza delle certificazioni di conformità di tutti gli impianti e degli APE, ma l'ufficio risponde che le certificazioni e gli APE saranno stati sicuramente depositati, vista la ricevuta di presentazione che il sottoscritto ha recuperato in atti, ma che si trovano in archivio dove non più è possibile recuperarli non essendo neanche disponibili copie digitali.

Il 27.02.2026, tramite pec, si è fatta richiesta di accesso agli atti presso la Soprintendenza al fine di risalire alla presenza di vincolo storico – artistico per gli immobili e l'intero edificio, coma da Piano Particolareggiato Ortigia.

Il 03.03.2026 in orario antimeridiano, il sottoscritto ha provveduto a recarsi all'Agenzia delle Entrate – Registrazione Contratti, sportello di via Turchia 2/4 di Siracusa per accertare la presenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati, all'istanza del sottoscritto l'operatore risponde di procedere alla richiesta di accesso agli atti tramite pec, richiesta inoltrata in stessa data. Il 05.03.2026 l'agenzia delle entrate risponde che oltre ad un contratto di locazione già citato in richiesta esiste altro contratto di locazione con termine nel 2027 riguardante tutti gli immobili oggetto della procedura con le restanti unità abitative della struttura ricettiva ([allegato 3.2 – 3.3](#)).

Il 04.03.2026 si è provveduto al secondo sopralluogo ove in presenza di proprio collaboratore si è provveduto ai rilievi geometri e fotografici per gli immobili Sub 3, 32, 33, 34, 35, 36. Anche in questa data non è stato possibile procedere al Sub 31 poiché mancavano ancora le chiavi di accesso. Il rappresentante legale si è impegnato di comunicare alla proprietà di provvedere all'apertura, anche forzata, del portoncino di ingresso al fine di procedere all'accesso in un prossimo sopralluogo.

Il 22.04.2026 si provveduto all'ultimo sopralluogo al fine di visionare l'immobile (Sub 31) che non era stato possibile visionare nei precedenti accessi procedendo con i rilievi geometrici e fotografici.

Le operazioni sono continuate con ispezioni presso:

- Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Elenco Formalità in cui è presente l'immobile.
- Agenzia del Territorio di Siracusa – estratto mappale, visure catastali e planimetrie degli immobili.
- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Siracusa (SR), Agenzia delle Entrate – Riscossione Sicilia, Catasto Energetico Regione Sicilia.
- Ufficio Tecnico Comunale, con la supervisione del Responsabile del Servizio, accesso agli atti inerente i beni ed estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi necessari alla Relazione di CTU.

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.

4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in: diritto immobiliare di piena proprietà, sulla consistenza immobiliare sita in Siracusa (SR) nel centro storico di Ortigia, identificati come nel seguente elenco:

1. via Gian Battista Alagona n. 87, piano terra Cat. C1 cl. 7 consistenza 17 mq R.C. €. 537,32;
2. via Gian Battista Alagona n. 83, piano rialzato Cat. A4 cl. 4 Vani 3,5 Rendita C. €. 189,80;
3. via Gian Battista Alagona n. 85, piano primo Cat. A4 cl. 4 Vani 2,5 Rendita C. €. 135,57;
4. via Gian Battista Alagona n. 85, piano primo Cat. A4 cl. 4 Vani 2,5 Rendita C. €. 135,57;
5. via Gian Battista Alagona n. 85, piano primo Cat. A4 cl. 4 Vani 2,5 Rendita C. €. 135,57;
6. via Gian Battista Alagona n. 85, piano primo Cat. A4 cl. 4 Vani 2,5 Rendita C. €. 135,57;
7. via Gian Battista Alagona n. 85, piano primo Cat. A4 cl. 4 Vani 2,5 Rendita C. €. 135,57.



Vista aerea della zona di ubicazione edificio in oggetto

Tali immobili fanno parte di una struttura a destinazione residenza turistico alberghiere "RTA" composta da 9 unità abitative, di cui 6 sono di proprietà della società esecutata situate tutte a primo piano, più un locale negozio adibito a direzione situato a piano terra (immobile 1) sempre di proprietà della società esecutata; è presente anche una Hall e Reception in comune. Le ultime 5 unità abitative (dalla 3 alla 7) hanno ingresso in comune al civico 85 di via Alagona dove insistono la Hall/Reception e le scale che immettono al primo piano dove condividono il

pianerottolo con altre 2 unità abitative che fanno parte della stessa struttura ricettiva ma non di proprietà della società esecutata, così come un'altra unità abitativa a piano terra che completa il totale della struttura ricettiva. L'unità abitativa di cui al punto 2 ha ingresso indipendente da via Alagona, 83 a piano terra e si sviluppa al piano primo.

Descrizione generale dell'edificio ospitante gli immobili

Gli immobili oggetto della procedura (e quindi la struttura ricettiva), insieme ad altre unità abitative, appartengono ad un edificio ad uso prevalentemente residenziale sito in Ortigia (SR) tra le vie Alagona (civ. 79/91) e la via Nizza (civ 42/52), Settore 12° Unità Edilizie 5 e 6, (Ex Palazzo Gozzo), riportato al Catasto Urbano al foglio 167, particella 6087 (vedi identificazione su foglio mappa). L'intero fabbricato prospetta:

- a Nord, in parte con Vicolo alla via Alagona e in parte con l'U. E. n°4 del Piano Particolareggiato Ortigia (PPO);
- a Est e a Sud con la Via Nizza;
- a Ovest con la via Alagona.

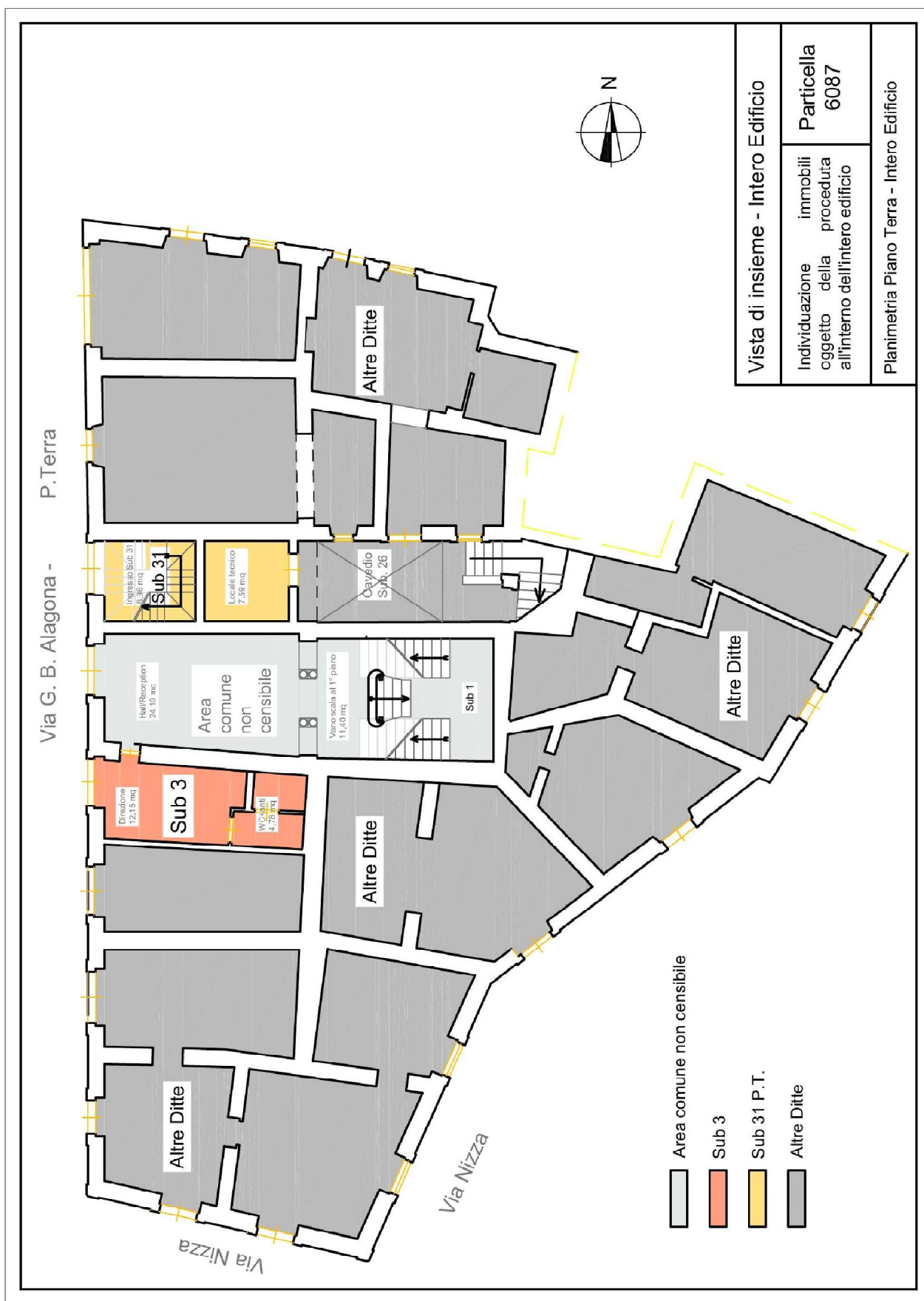


soprattutto nel secondo conflitto mondiale. Dal 2010 al 2015 è stato oggetto di importanti interventi di recupero quali lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento sismico che ne hanno dato l'aspetto attuale.



Particolare Identificazione Edificio

La parte di edificio comprendente gli immobili pignorati, come detto, è stato oggetto di importanti lavori di recupero iniziati a maggio 2012 a seguito di concessione Edilizia n. 36/2010 del 14.12.2010, inizialmente per la realizzazione di immobili ad uso abitativo. A seguito di autorizzazione edilizia n. 3124 Var/Volt del 29.06.2011, volturata a favore di una società di [REDACTED], avviene il cambio di destinazione da abitativo a residenza turistico alberghiera. Infine con concessione edilizia n. 07/2015 (pratica 3214 Var.2) del 26.05.2015 vengono autorizzati ultime modifiche distributive interne per dare la configurazione attuale degli interni ([vedi immagini seguenti](#)).





5. DISCORDANZE CATASTALI

Non vi sono discordanze catastali tali da necessitare aggiornamento tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato in planimetria ed in visure, vedi planimetrie e visure allegate, ad eccezione del terrazzino del Sub 31 che la ditta confinante riferisce di diverso frazionamento come meglio specificato nel relativo Lotto 2 ([allegati 4.1 – 4.7 e 5.1 – 5.7](#)).

6. FORMAZIONE LOTTI

Considerando che gli immobili sono già sia strutturalmente che catastalmente separati è possibile suddividerli in 7 lotti di vendita e in particolare:

- LOTTO 1

Immobile ad uso commerciale (Negozio) posto al piano terra, z.c. 1 Cat. C/1 cl. 7, consistenza 17 mq, Rendita €. 537,32 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 167, particella 6087, Sub 3;

- LOTTO 2

Immobile ad uso residenziale posto al primo piano, z.c. 1 Cat. A/4 cl. 4, Vani 3,5, Rendita €. 189,80 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 167, particella 6087, Sub 31;

- LOTTO 3

Immobile ad uso residenziale posto al primo piano, z.c. 1 Cat. A/4 cl. 4, Vani 2,5, Rendita €. 135,57 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 167, particella 6087, Sub 32;

- LOTTO 4

Immobile ad uso residenziale posto al primo piano, z.c. 1 Cat. A/4 cl. 4, Vani 2,5, Rendita €. 135,57 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 167, particella 6087, Sub 33;

- LOTTO 5

Immobile ad uso residenziale posto al primo piano, z.c. 1 Cat. A/4 cl. 4, Vani 2,5, Rendita €. 135,57 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 167, particella 6087, Sub 34;

- LOTTO 6

Immobile ad uso residenziale posto al primo piano, z.c. 1 Cat. A/4 cl. 4, Vani 2,5, Rendita €. 135,57 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 167, particella 6087, Sub 35.

- LOTTO 7

Immobile ad uso residenziale posto al primo piano, z.c. 1 Cat. A/4 cl. 4, Vani 2,5, Rendita €. 135,57 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 167, particella 6087, Sub 36.



Prospetto Nord-Ovest di via Alagona angolo piazzale di via Nizza angolo



Prospetto Nord-Est di via Nizza



Foto 1 - Identificazione immobili lato Nord-Ovest



Foto1 a - Identificazione immobili lato Nord-est



Particolare ingressi da via Alagona



Ingresso principale comune da via Alagona, 85



Interno ingresso comune da via Alagona, 85



Pianerottolo primo piano vano scale comune – a destra porta accesso immobili pignorati

LOTTO DI VENDITA N.1

LOCALE COMMERCIALE IN SIRACUSA
VIA GIAN BATTISTA ALAGONA N.87
PIANO TERRA, FOGLIO 167 P.LLA 6087 SUB 3

6.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del comune di Siracusa, nel centro storico dell'isola di Ortigia, in via Gian Battista Alagona n. 87; consiste in un locale catastalmente a destinazione commerciale ubicato al piano terra di un condominio denominato "Condominio Unità Edilizia di Via Alagona 81-83-85-87", censito al foglio 167, particella 6087, sub 3 ([allegato 4.1](#)). Il condominio fa parte di un palazzo di presunta edificazione del 1700 ma di recente ristrutturazione; urbanisticamente ricade nella zona "A – Centro Storico di Valore Monumentale" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel titolo terzo capitolo I (Centri storici) art. 12 delle norme tecniche di attuazione allegate al piano regolatore generale vigente nel comune di Siracusa, che a sua volta rimanda al Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.O.) dell'isola di Ortigia.

Il condominio comprendente tale locale commerciale è ubicato nella zona Sud-Est del comune di Siracusa e in particolare nell'isola di Ortigia, quartiere C, 12° settore - Giudecca Sud, zona prevalentemente destinata a strutture turistiche ricettive alberghiere, residenza e ristorazione, costeggiante il lungomare zona "*Forte Vigliena*". Per raggiungerlo in auto, in accordo con la ZTL, partendo da punti noti della città come l'attraversamento del Ponte Umberto o il ponte Santa Lucia, bisogna svoltare subito a destra per via dei Mille, svoltando quindi a sinistra per Viale Mazzini costeggiando il lungomare ovest proseguendo per via Ruggero Settimo e via Castello Maniace, svoltando ancora a sinistra per via Gaetano Abela, proseguendo quindi a sinistra per il Lungomare Ortigia e Via Eolo fino all'incrocio con via Nizza dove a pochi metri si trova l'incrocio con via Alagona e il civico 87.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 03' 33,804" N, - Longitudine 15° 17' 51,827" E. (GD 37.05939, 15.29773)

L'edificio condominiale (struttura di cui fa parte l'immobile):

- è di recente importante ristrutturazione con inizio lavori del 18/05/2012 a seguito di C.E. n.36/2010 – U.C.S. del 14/12/2010 e successiva variante con A.E. n. 3124/Var/Volt del 29/09/2011 dove viene volturata la concessione alla 

██ con la quale si procede alla variazione di destinazione d'uso di parte del condominio da insieme di unità abitative in struttura ricettiva turistico alberghiera. La stessa società si è occupata dell'ultimazione lavori, previa variazione in corso d'opera autorizzata con C. E. n. 07/2015 – U.C.S. (3124 Var2) del 26/05/2015, con data ultimazione lavori del 30/12/2015 e richiesta di agibilità del 14.01.2016 ([allegati 6.1](#));

- l'edificio, edificato su un lotto di terreno identificato al catasto al foglio 167 particelle 2328 e 6087 consistente in due elevazioni fuori terra, risale al 1700 presumibilmente su preesistenze dirute reduci dal terremoto del 1693, per poi essere riconfigurato nei primi anni del 1900, ma in seguito agli eventi bellici del secondo conflitto è stato nuovamente danneggiato. Dal 2010 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e di miglioramento sismico atti al consolidamento delle murature, a ripristinare e integrare i collegamenti tra i muri di spina e le pareti perimetrali, eliminando le spinte statiche in testa alle pareti perimetrali con formazione di nuovo cordolo sommitale. Il corpo di fabbrica è delimitato da murature perimetrali portanti in muratura di pietrame dello spessore di circa 60 cm, con solai di interpiano in parte realizzati in legno e tavolato con sovrastante caldana e pavimentazione, in parte realizzati con profili di acciaio intercalati da conglomerato cementizio e in gesso e cemento. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a falde realizzata con travi in legno in orditura non spingente e sovrastane strato di copertura in tegole siciliane. Le murature perimetrali dei prospetti, ricostruiti con conci calcarenitici analoghi alle murature esistenti, appaiono ancora in buono stato di conservazione.
- non è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale e da altri due accessi in altrettanti locali indipendenti appartenenti sempre allo stesso edificio. L'ingresso principale comune, posto al civico 85 (anche se attualmente in parete figura l'87), immette in un androne che porta al vano scala per l'accesso agli immobili al primo piano; dallo stesso androne si può accedere tramite una piccola apertura all'immobile oggetto di questo lotto. Un altro accesso al civico 83 immette ad un altro immobile indipendente con ingresso da piano strada che si sviluppa poi a primo piano. Infine l'accesso al civico 87 sempre di via Alagona (anche se attualmente in parete figura il numero 89) immette nell'immobile classificato negozio oggetto di questo lotto n.1.
- l'edificio nel complesso si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale anche se necessita di interventi per limitare l'umidità di risalita soprattutto nei locali a piano terra e l'azione erosiva della vicinanza del mare per le murature interessate.

L'immobile oggetto di stima:

- è identificato al catasto fabbricati come locale commerciale (C1) ma, all'interno della struttura ricettiva di cui fa parte era adibito a ufficio direzione e sala TV, è accessibile da portone indipendente da via Gian Battista Alagona n.87 e da una apertura presente nell'androne dell'ingresso comune del civico 85 che funge da Hall/Reception;



- a nord confina con l'androne/ingresso, Sub 1 (Hall/reception della struttura ricettiva), a est con altra proprietà , a sud con proprietà Ditta  –  e a ovest con la via Gian Battista Alagona;
- occupa una piccola porzione a piano terra dell'intero edificio;

- all'immobile si accede attualmente dalla piccola apertura confinante con l'ingresso comune al civico 85, ma si può accedere in maniera indipendente dal portone del civico 87 sempre di via Alagona. L'accesso immette subito in locale di circa 12 mq unico ambiente dal quale si può accedere in fondo ad un WC e relativo anti WC per un totale di circa 5 mq, dotato solo di water e lavello. Non figurano altri ambienti e altre aperture verso l'esterno;
- è dotato di impianto idrico, impianto fognario e di impianto elettrico regolarmente allacciati alle relative reti, tutti sottotraccia, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto al momento del sopralluogo non erano attivi;
- è dotato anche di impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite condizionatore - pompa di calore che comunque non è stato possibile provarne il funzionamento, non è presente caldaia a gas o boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. All'interno di tale locale si nota la presenza di armadio cablaggi impianti, probabilmente trattasi del quadro elettrico generale di tutta la struttura ricettiva già licenziata in premessa nella descrizione generale dei luoghi. Da quanto potuto osservare è lecito pensare che l'impianto elettrico e idrico siano centralizzati con il resto della struttura. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti all'ufficio tecnico il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti ([allegato 6.2](#)).
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di buona scelta commerciale; le pareti presentano fenomeni di umidità di risalita capillare proveniente da terra, evidenziati da alterazioni cromatiche, distacchi dell'intonaco e presenza di efflorescenze saline nella porzione basale molto più evidenti nel locale WC in quanto è rimasto chiuso e non areato per qualche anno. Il pavimento, in cotto con decori floreali probabilmente quello in origine non sostituito nell'ultima ristrutturazione, presenta alterazioni riconducibili sempre a risalita capillare per assenza o inefficace barriera orizzontale contro l'umidità. Il pavimento andrebbe solamente liberato dagli ingombri e ripulito dando la possibilità di arieggiare dato che al momento il locale è ridotto allo stato di magazzino. Per quanto riguarda il bagno, i sanitari appaiono in buone condizioni anche se andrebbero ripuliti, le pareti andrebbero ripristinate in quanto l'umidità ha provocato distacco di intonaco fino al soffitto specie nelle pareti più interne, il rivestimento in pietra necessita di intervento di recupero del rivestimento lapideo degradato, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti, trattamento deumidificante e ripristino delle fughe. Il pavimento di bagno e antibagno non presenta danneggiamenti e andrebbe solamente pulito. Le porte interne sono in discrete condizioni. L'unico infisso esterno è rappresentato dall'ingresso dalla pubblica via ed è realizzato in acciaio del tipo cancellata in ferro battuto con evidenti tracce di corrosione,

nella parte interna è presente infisso in legno con ampia vetratura in buono stato di conservazione.

- Da quanto sopra esposto si è provveduto a fare una stima delle attività di riparazione e modifiche che andrebbero eseguite per rendere l'unità indipendente dalla struttura, fruibile e accogliente e cioè: chiusura apertura presente tra detto locale e l'ingresso comune del civico 85, ripristino intonaco WC, risanamento rivestimento lapideo WC, distacco e installazione nuovo contatore per impianto idrico ed elettrico. Rimane sempre la presenza dell'armadio quadri e cablaggi impianti presente in detto locale.
- Indipendentemente della scelta di accordo con il resto della struttura di rimanere allacciati negli stessi impianti provvedendo a sistemi di contabilizzazione o di staccarsi e installare propri contatori si stimano i seguenti costi, utilizzando quanto possibile il prezziario dei lavori pubblici della regione Sicilia.

Num.ORD. Tariffa	Designazione dei Lavori	Dimensioni				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 21.2.1	Muratura ordinaria in pietrame calcareo o lavico con malta avente le caratteristiche di resistenza previste in progetto di apparecchi igienico - - chiusura apertura	1	0,65	0,60	1,77	0,69	366,48	252,87
2 21.9.7	Fornitura e posa in opera di intonaco deumidificante macroporoso traspirante realizzato, su murature soggette a umidità di risalita per capillarità - Intonacatura parete apertura - ripristino intonaco bagno	2 1	0,65 2,36		1,77 1,20	5,13	110,06	564,61
3 P.001	Recupero del rivestimento lapideo degradato da umidità di risalita, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti, trattamento deumidificante e ripristino delle fughe - rivestimento bagno	1	2,36		1,20	2,83	120,00	339,60
4 P.002	Installazione nuovo contatore elettrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
5 P.003	Installazione nuovo contatore idrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				600	600,00	600,00
8 11.1.3	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa data in due mani (m²) - parete apertura - pareti bagno	1,77 1,20				5,13	10,44	53,55

9 24.2.4	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori (m³)	2				2	38,71	77,42
	TOTALE							2538,05

Che arrotondando per eccesso si attestano a € 2.550,00 per ripristinare l'immobile nelle piene funzionalità, a cui si aggiunge una quota forfettaria per l'eventuale rimozione dell'armadio cablaggi di circa € 1000,00 per un totale di **€ 3550,00**, somma che sarà decurtata al valore finale.

6.1.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

[illegible]

- per successione legittima alla morte della [REDACTED] e [REDACTED] come da denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Siracusa al n./vol 485/378 del 23.12.2003, con accettazione di eredità trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07.04.2004, nn. 5417/7705 alla quale, a sua volta la proprietà era pervenuta:
- per successione testamentaria al fratello [REDACTED] e [REDACTED], dichiarazione di successione n./vol. 189/320 regolata da testamento olografico, pubblicato giusto verbale in Notaio F. Immè, già di Melilli del 18.09.1987, rep. 11729, req.to al n. 1116, trascritto in data 24.09.1987 nn. 11235/14551;

Possesso

A data del primo sopralluogo l'immobile non era occupato da persone ma solo da arredi sparsi ad uso deposito. Da indagini del sottoscritto risulta un contratto di locazione intestato in qualità di dante causa a "██" a favore della "██" registrato il 16.03.2018 n. 1120 seri T3 della durata dal 05.03.2018 fino a tutto il 04.03.2027 non ancora ufficialmente chiuso. Per quanto fin ora esposto, alla data della redazione della presente

relazione l'immobile non è occupato da persone ma risulta ancora in essere il contratto di cui sopra ([vedi allegato 3.3](#)).

6.1.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita: dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad eccezione dei seguenti ([allegato 8.1](#)):

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 27.11.2006 nn. 9336/31375, derivante da concessione di mutuo per atto in Notaio E. Santangelo del 24.11.2006, rep. 74191, in favore di Banco di Sicilia Società Per azioni, per € 1.050.00,00 sottoscritto dalla Società Immobiliare G Real Estate S.r.l proprietaria dell'immobile;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 09.10.2025 nn. 15124/20074, in favore di "Condominio Unità Edilizia di Via Alagona 81-83-85-87;

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- taxa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);
- imposta di bollo di € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Vincoli di natura tecnica - tecnologici:

- rimane il vincolo di appartenenza dell'immobile al funzionamento della struttura ricettiva che comprende anche immobili non oggetto della procedura esecutiva, con i quali, condivide impianti idrico ed elettrico centralizzati dai quali è possibile staccarsi con costi già preventivati, sempre in accordo con la proprietà degli altri immobili facenti parte della struttura. Ricordando inoltre la presenza dell'armadio cablaggi che andrebbe spostato.

Vincoli di natura storico - artistico:

- essendo l'immobile facente parte di un edificio ricadente in Zona "A" – "centro storico di valore monumentale: Ortigia", anche se non figura tra gli edifici vincolati permane il Vincolo:

Paesaggistico ai sensi del D.A. 625 del 11/04/1968 (Ortigia) il che limita solo che ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza ([allegato 3.1](#)).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Unità Edilizia Via Alagona 81, 83, 85, 87" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- spese insolute a carico della società e qui frazionate e ripartite per il presente immobile
 - € 12.438,78 – intero debito della società "[REDACTED]" con il condominio;
 - 504,087- millesimi di proprietà generale della "[REDACTED]" all'interno del condominio;
 - 64,916% di proprietà di detto Sub 3 all'interno della proprietà solo "[REDACTED]" il che si traduce in una frazione del debito con il condominio di € 807,47 (parte solo Sub 3);
 - Dalla rielaborazione dei millesimi di proprietà si è ricavata la frazione che detto immobile ricopre all'interno della proprietà della società esecutata e, che a sua volta ricopre all'interno della proprietà generale, per cui i millesimi di proprietà generale all'interno del condominio sono **32,723/1000** di proprietà generale come da allegate tabelle ([allegato 6.3 – 6.4](#))

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.1.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "A" – "centro storico monumentale: Ortigia" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Piano Particolareggiato Ortigia (P.P.O.) approvato con D.A. n. 286 del 27/03/1990 così come richiamati dal Titolo Terzo capitolo I art. 12 (centri storici Zona A) delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa. La zona "A" riguarda i tessuti pre-ottocenteschi dell'isola di Ortigia, cresciuti all'interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva. Localizzata in zona sud-est del quartiere "C" 12° settore Giudecca Sud, tale parte urbana, ad uso residenziale, turistico e ricettiva è caratterizzata da isolati compatti e da stradine strette di 2 – 3 metri caratteristiche della zona dove insistono anche uffici pubblici in palazzi storici.



Stralcio PRG Comune di Siracusa (Isola di Ortigia) – identificazione lotto edificato

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale-alberghiero, ma sono ammesse anche altre quali: commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, e altre, si veda in dettaglio l'allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, così come definiti dalle lettere a) e b) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78 e della Legge speciale n. 70/76 integrata e modificata dalla Legge 34/85 e della normativa sismica vigente nel rispetto delle prescrizioni normative delle tavole di Piano.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle quali è emerso:

- l'edificio risale a edificazione del 1700;
- in data 14.12.2010 viene rilasciata concessione edilizia n.36/2010 – U.C.S. per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento sismico;
- in data 29.06.2011 viene rilasciata autorizzazione per variante in corso d'opera n. 3124

Var/Volt dove la concessione viene volturata alla [REDACTED] per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a struttura Ricettiva Turistica Alberghiera (RTA);

- in data 26.05.2015 viene rilasciata concessione edilizia n. 07/2015 – Prat. 3124/Var2 per modifiche distributive interne;
- in data 26.03.2015 viene rilasciato parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, SS. BB. CC. in sede di commissione unica per Ortigia, verb. n. 777 in stessa data;
- in data 24.12.2015 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili oggetto di intervento;
- in data 30.12.2015 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 28.12.2015;
- in data 30.12.2015 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate;
- in data 16.01.2016 viene depositata agibilità di tutti gli immobili coinvolti nell'intervento edilizio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.1](#)) dove vengono richiamate tutte le pratiche di cui sopra;
- in data 30.12.2015 viene rilasciato attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio sorveglianza impianti del Comune di Siracusa con prot. n. 14643 del 23/12/2015 ([allegato 6.2](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune U.C.S. e dell'ufficio del Territorio di Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.1.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.1.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto al rappresentante legale, [REDACTED], se sia a conoscenza e ne avesse copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, lo stesso dichiarava di non averne copia, ma che probabilmente sia presente. Non avendo recuperato il documento, in data 27.01.2026 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1" della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 29.01.2026 e con prot. n.3171 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato l'esistenza negli archivi del Catasto Energetico Fabbricati di "APE di classe D" - 116,85 kWh/m²anno, ([allegati 9.1](#)).

6.1.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima. Anche se l'immobile appartiene a parte di una struttura turistico ricettiva, e poiché non tutta la struttura è oggetto di esecuzione non è opportuno procedere ad analizzare situazione economica-finanziaria, bilanci, conto economico ecc., in quanto gli immobili in oggetto non sono operanti da oltre 5 anni, risultati economici oggi non utilizzabili per cui si procede come di seguito.

6.1.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato, in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ_i " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguaglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – storico: 1,10 – civile: 1,00 – economico: 0,95 – popolare: 0,90);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm./tur.:1,15 – uffici.:1,1 – mag./lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,85 – Pt:0,95 – P1:1,00 – P>2:1,10 – attico:1,15);
- δ_h – altezza utile media ($h>2,7$:1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{zn} – pos./zona (turistica:1,10 – tur/balneare: 1,15 – urbana: 1,00 – extraurbana: 0,95).
- δ_{pan} – panoramicità. (ottima/mare:1,10 – buona: 1,00 – strada pubbl.: 0,95 – interno: 0,90).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 1,0 – due: 1,05 – più di due: 1,150)
- δ_{acc} – tipo accesso. (indipendente: 1,10 – semindipendente: 1,00 – comune vincolato: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione

di agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.1.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili, e a simile destinazione, si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 25% per spese di gestione, manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.1.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 19,70 così distribuita:

15,83 mq – superficie residenziale escluse le murature;

Abitazione tipo economico: Foglio 167 particella 6087 Sub 3				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m²]	Coeff.	Sup. commerciale [m²]
3°	Cucina	0	1,00	0
	Ingresso-Locale	12,90	1,00	12,90
	Disimpegno	1,60	1,00	1,60
	Camera da letto	0	1,00	0
	Camera da letto	0	1,00	0
	Bagno	0	1,00	0
	WC	1,33	1,00	1,33
	Balcone < 25 mq	0	0,30	0
	Balcone > 25 mq	0	0,10	0
	Veranda Coperta < 25 mq	0	0,30	0,00
	Veranda Coperta > 25 mq	0	0,10	0,00
	Terrazza esclusiva < 25 mq	0	0,30	0,00
	Terrazza esclusiva > 25 mq	0	0,10	0,00
	Muri perimetrali s = 60 cm Tramezzi s = 10 cm Altezza locali h = 3,35	3,87	1,00	3,87
Totale superficie commerciale Sc =				19,70

Calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,00
Tipologia edificio	δ_{ed}	1,10
Destinazione principale	δ_d	1,15
Orientamento predominante	δ_o	0,95
Altezza di piano senza ascensore	δ_p	0,95
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	0,90
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,90
Posizione e zona dell'edificio	δ_{zn}	1,10
Panoramicità - Vista	δ_{pan}	0,95
Numero servizi igienici	δ_{ig}	1,00
Tipo di accesso	δ_{acc}	1,10
	δ_t	1,063

Il coefficiente di ragguaglio totale sarà:

$$\delta_t = 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,10 = 1,063.$$

6.1.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2025, le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 2000,00.

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-PZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-PZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	630	880	L	3,4	5,1	L
Negozi	Normale	1600	2300	L	9,1	12,8	L
Negozi	OTTIMO	2700	4000	L	11,6	22	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times S_c$,

con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,063 \times 2000,00 \text{ €/mq} \times 19,70 \text{ mq} = \text{€ } 41.882,05$

6.1.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 3.600,00; considerando una detrazione del 25% si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 3.600,00
Detrazioni per sfiti, inesigibilità etc., 25%	€ 900,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 2.700,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 6,750% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguaglio $\delta_t = 1,063$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 6,350\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = Rn \times 100 / r_s = 2.700 \times 100 / 6,350 = \text{€ } 42.519,85.$$

6.1.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto1}

Considerati i due valori avuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più probabile valore dell'immobile del lotto 1, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino.

$$\text{- Lotto 1: } (\text{€ } 41.882,05 + \text{€ } 42.519,85) / 2 = \text{€ } 42.200,95 \text{ in cifra tonda € } 42.200,00$$

Differenza tra i due valori: $\Delta = | \text{€ } 41.882,05 - \text{€ } 42.519,85 | = \text{€ } 637,80 < \text{del } 20\% \text{ di } 42.200,00 = \text{€ } 8.440,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.1.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 42.200,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	6,350%;
reddito annuo netto Rn =	€ 42.200,00 $\times$ 6,350 / 100 = € 2.679,69;
spese per manutenzione etc.,	25%
reddito annuo lordo RL =	€ 2.679,69 $\times$ 1,25 = € 3.349,61 €.
In cifra tonda € 3.400,00.	

6.1.9. Conclusioni- lotto 1

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate in:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 42.200,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 3.550,00
- Spese condominiali insolute	- € 807,47
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	- € 4.220,00
	<u>€ 33.622,53</u>

E pertanto, il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: € 33.600,00.

6.1.10. Foto immobile rilevato



Identificazione Immobile - Ingresso da via Alagona – portone con cancellata



Porticina dal Sub 1 area comune



Locale lotto 1 – stato ambiente



Vista locale dall'interno – dal disimpegno



Disimpegno-Antibagno



Particolare quadro impianti



Bagno

LOTTO DI VENDITA N.2

UNITA' ABITATIVA IN SIRACUSA
VIA GIAN BATTISTA ALAGONA N.83
PIANO TERRA E PRIMO, FOGLIO 167 P.LLA 6087 SUB 31

6.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del comune di Siracusa, nel centro storico dell'isola di Ortigia, in via Gian Battista Alagona n. 83; consiste in un'unità abitativa ubicato tra il primo piano e il piano terra di un condominio denominato "Condominio Unità Edilizia di Via Alagona 81-83-85-87", censito al foglio 167, particella 6087, sub 31 ([allegato 4.2](#)). Il condominio a cui appartiene l'unità ricade in un palazzo di presunta edificazione del 1700 ma di recente ristrutturazione; urbanisticamente ricade nella zona "A" – "Centro Storico di Valore Monumentale" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel titolo terzo capitolo I (Centri storici) art. 12 delle norme tecniche di attuazione allegate al piano regolatore generale vigente nel comune di Siracusa, che a sua volta rimanda al Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.O.) dell'isola di Ortigia.

L'edificio è ubicato nella zona Sud-Est del comune di Siracusa e in particolare nell'isola di Ortigia, quartiere C, 12° settore - Giudecca Sud -, zona prevalentemente destinata a strutture turistiche ricettive alberghiere e ristorazione, costeggiante il lungomare zona "*Forte Vigliena*". Per raggiungerlo in auto, in accordo con la ZTL, partendo da punti noti della città come l'attraversamento del Ponte Umberto o il ponte Santa Lucia, bisogna svoltare subito a destra per via dei Mille, svoltando quindi a sinistra per Viale Mazzini costeggiando il lungomare ovest proseguendo per via Ruggero Settimo e via Castello Maniace, svoltando ancora a sinistra per via Gaetano Abela, proseguendo quindi a sinistra per il Lungomare Ortigia e Via Eolo fino all'incrocio con via Nizza dove a pochi metri si trova l'incrocio con via Alagona e il civico 83.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 03' 33,804" N, - Longitudine 15° 17' 51,827" E. (GD 37.05939, 15.29773).

L'edificio condominiale (struttura di cui fa parte l'immobile):

- è di recente importante ristrutturazione con inizio lavori del 18/05/2012 a seguito di C.E. n.36/2010 – U.C.S. del 14/12/2010 e successiva variante con A.E. n. 3124/Var/Volt del 29/09/2011 dove viene volturata la concessione alla [REDACTED], [REDACTED] con la quale si procede alla variazione di destinazione d'uso di parte del condominio, da unità abitative residenziali a struttura ricettiva turistico alberghiera. La stessa società si è occupata dell'ultimazione lavori, previa variazione

in corso d'opera autorizzata con C. E. n. 07/2015 – U.C.S. (3124 Var2) del 26/05/2015, con data ultimazione lavori del 30/12/2015 e richiesta di agibilità del 14.01.2016 ([allegati 6.1](#));

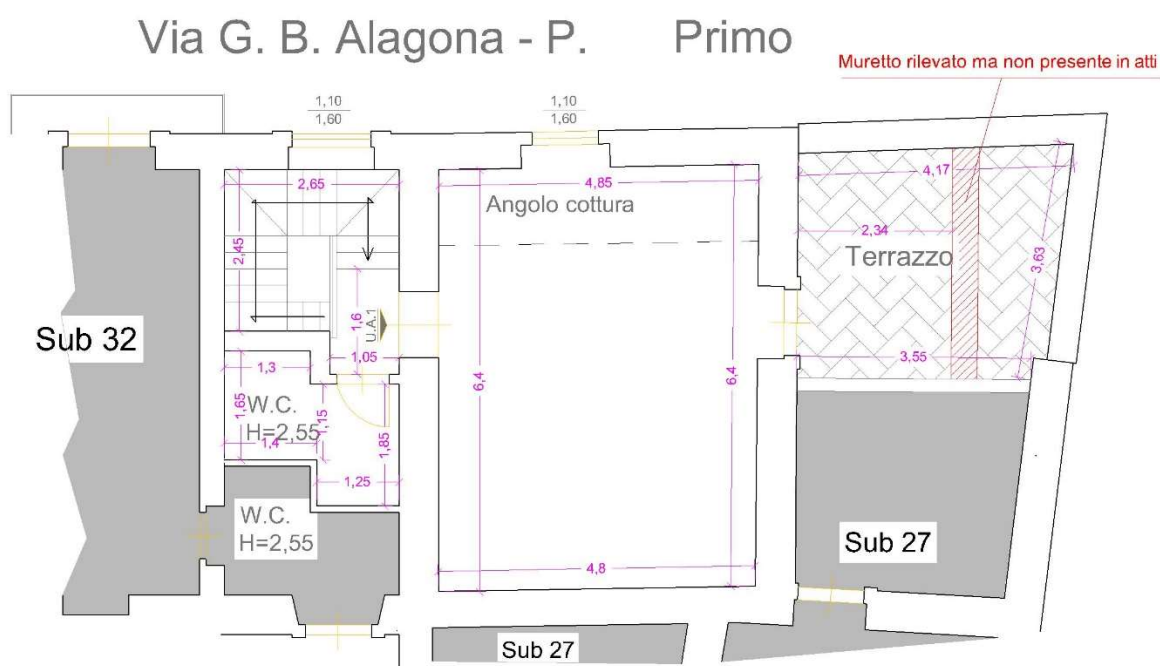
- l'edificio, edificato su un lotto di terreno identificato al catasto al foglio 167 particelle 2328 e 6087 consistente in due elevazioni fuori terra, risale al 1700 presumibilmente su preesistenze dirute reduci dal terremoto del 1693, per poi essere riconfigurato nei primi anni del 1900; ma in seguito agli eventi bellici del secondo conflitto ha subito nuovi danni. Dal 2010 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e di miglioramento sismico atti al consolidamento delle murature, a ripristinare e integrare i collegamenti tra i muri di spina e le pareti perimetrali, eliminando le spinte statiche in testa alle pareti perimetrali con formazione di nuovo cordolo sommitale. Il corpo di fabbrica è delimitato da murature perimetrali portanti in muratura di pietrame dello spessore di circa 60 cm, con solai di interpiano in parte realizzati in legno e tavolato con sovrastante caldana e pavimentazione e in parte realizzati con profili di acciaio intercalati da conglomerato cementizio e in gesso e cemento. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a falde realizzata con travi in legno in orditura non spingente e sovrastante strato di copertura in tegole siciliane. Le murature perimetrali dei prospetti, ricostruiti con conci calcarenitici analoghi alle murature esistenti appaiono ancora in buono stato di conservazione.
- non è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale e da altri due accessi in altrettanti locali indipendenti appartenenti sempre allo stesso edificio. L'ingresso principale comune, posto al civico 85 (anche se alla parete figura l'87), immette in un androne che porta al vano scala per l'accesso agli immobili al primo piano con esclusione del presente Sub; dallo stesso androne si può accedere tramite una piccola apertura ad altro immobile (Lotto 1), sempre oggetto della procedura. Mentre l'accesso al civico 83 immette all'ingresso a piano terra dell'immobile del presente lotto.
- l'edificio nel complesso si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale anche se necessita di interventi per limitare l'umidità di risalita soprattutto nei locali a piano terra e l'azione erosiva della vicinanza del mare per le murature interessate.

L'appartamento oggetto di stima:

- indicato come Unità Abitativa 1 della struttura ricettiva, è adibito a civile abitazione, con accesso indipendente da portone proprio da Via Alagona n. 83, si sviluppa tra piano terra dove è presente un vano ingresso e un vano alle spalle non accessibile in quanto ha accesso sola da proprietà , mentre il resto dell'appartamento si sviluppa interamente a primo

piano a cui si accede tramite una nuova scala prefabbricata in acciaio e legno posta nel locale ingresso;

- per quanto riguarda la porzione a piano terra, a nord e ad est confina con proprietà [REDACTED]; a sud con l'androne/ingresso, Sub 1 (Hall/reception della struttura ricettiva); a ovest con la via Gian Battista Alagona; mentre per quanto riguarda la porzione a primo piano, a nord confina con il vicolo alla via Alagona e proprietà terzi; a est con proprietà [REDACTED] (Sub 27); a sud con l'unità abitativa 6, proprietà [REDACTED] (Sub 32) e a ovest con la via Alagona;
- come già detto all'appartamento si accede direttamente dalla via Alagona al civico 83 dove ci si immette in un locale ingresso di circa 8,5 mq, pavimentato con pietra bianca calcarea, di recente ristrutturazione, dove è presente una scala di nuova costruzione in acciai e legno ben rifinita che permette l'accesso all'appartamento consistente di un mini disimpegno, dato dallo stesso pianerottolo scala; da questo è possibile accedere ad un bagno di 4,30 mq, senza aperture sull'esterno e ad una camera con letto e angolo cottura di circa 32 mq; in tale camera è presente una finestra ad ovest che permette affaccio sulla via Alagona e di un finestrone a nord che permette l'accesso su un terrazzino ad uso esclusivo di circa 13 mq. Tutti i locali sono ben rifiniti e in discreto stato di conservazione. Relativamente a al terrazzino, la proprietà limitrofa riferisce di averne diritto di passaggio e affaccio alla pubblica via in quanto è presente un muretto di separazione di circa 60 cm di altezza che evidenzierebbe ciò; il muretto in questione è effettivamente presente (vedi foto) ma agli atti non è citata tale separazione e/o diritto.
- L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto fognario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di raffrescamento con ventilconvettori, tutti sottotraccia, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. Relativamente agli impianti si è accertato che non sono indipendenti, ma centralizzati con il resto delle unità abitative della struttura. Inoltre, dalle indagini fatte, è stato possibile accertare che la centrale termica di tutta la struttura è ubicata nel secondo locale a piano terra di tetto immobile di circa 7,5 mq, al quale non è stato possibile accedere. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa, il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune ([allegato 6.2](#));



- Finiture: pareti e soffitti sono intonacati e imbiancati a civile con materiali di buona scelta commerciale e comunque si trovano in buono stato di conservazione, i soffitti sono in parte piani e in parte a falde inclinate in legno. Pavimenti e pareti degli alloggi a primo piano sono

in buone condizioni, non presentano segni di infiltrazione e sono rifinite con stile in linea con la natura dell'edificio. Gli infissi sono in legno con vetrate singole e ante oscuranti sempre in legno e sono in buono stato. Nel locale a piano terra (ingresso) si notano evidenti tracce di umidità di risalita, il pavimento in pietra, presenta depositi biancastri e polverosi dovuti alla cristallizzazione dei sali e dovrebbe essere soggetto ad intervento di recupero del corpo lapideo degradato, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti e trattamento deumidificante inoltre, sono necessari idonei interventi per evitare il riproporsi di infiltrazioni che danneggerebbero nuovamente il pavimento.;

- Pavimento e rivestimento del bagno sono in discrete condizioni ad esclusione di piccole tracce di umidità in zona doccia provenienti da probabili perdite dell'impianto idrico; i sanitari sono in buono stato;
- Considerato che il locale tecnico appartiene a questo immobile e che al momento non è stato possibile accedere, è necessario realizzare una nuova apertura che ne permetta l'accesso e la chiusura dell'accesso dal cortile dalla proprietà limitrofa (Sub 26). Oltre a tale intervento sarà necessario provvedere alla separazione degli impianti e all'installazione di nuovi contatori di tutti gli impianti o di dispositivi di contabilizzazione, in accordo con la proprietà delle altre unità abitative. Di tutti gli interventi qui richiamati se ne terrà conto nella valutazione finale del prezzo a base d'asta.
- Indipendentemente della scelta di accordo con il resto della struttura di rimanere allacciati negli stessi impianti provvedendo a sistemi di contabilizzazione o di staccarsi e installare propri contatori si stimano i seguenti costi, utilizzando quanto possibile il prezziario dei lavori pubblici della regione Sicilia.

Num.ORD. Tariffa	Designazione dei Lavori	Dimensioni				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 21.2.1	Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi tipo (esclusi i calcestruzzi), forma e spessore, per ripresa in breccia, per apertura di vani e simili, compreso il carico del materiale di risulta - apertura vano	1	0,90	0,25	2,20	0,495	357,88	117,15
2 21.2.1	Muratura ordinaria in pietrame calcareo o lavico con malta avente le caratteristiche di resistenza previste in progetto di apparecchi igienico - - chiusura apertura	1	1,10	0,25	2,50	0,687	366,48	251,77
3 21.9.7	Fornitura e posa in opera di intonaco deumidificante macroporoso					5,50	110,06	605,33

	traspirante realizzato, su murature soggette a umidità di risalita per capillarità - Intonacatura parete apertura	2	1,10		2,50			
4 P.001	Recupero del rivestimento lapideo degradato da umidità di risalita, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti, trattamento deumidificante e ripristino delle fughe - rivestimento pavimentazione ingresso	1	2,36		3,20	8,50	120,00	1020,00
5 P.002	Installazione nuovo contatore elettrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
6 P.003	Installazione nuovo contatore idrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				600	600,00	600,00
7 P.004	Installazione nuovo contatore calore per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
8 11.1.3	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa data in due mani (m²) - parete apertura - pareti bagno	1,77 1,20				5,50	10,44	57,42
9 24.2.4	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori (m³)	2				2	38,71	77,42
	TOTALE							4029,09

Che arrotondando per eccesso si attestano a € **4.100,00** per ripristinare l'immobile nelle piene funzionalità.

6.2.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato, catastalmente costituito per variazione del 24.12.2015 prat. SR0140768 in atti dal 24.12.2015 -Ristrutturazione-Frazionamento-Fusione (n.6350.1/2015), risulta in piena proprietà alla società "XXXXXXXXXXXXXXX" (in forma abbreviata "XXXXXXXXX"), società esecutata, con sede in XXXXXXXXXXXXX - per i diritti pari a 1/1 di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 7.2](#)) a ministero Notaio in Floridia dott. Egidio Santangelo il 24.06.2009, rep. n. 78240, raccolta n. 20628, registrato in data 26/06/2009, n.3549, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 26.06.2009 Reg. gen. n. 9515, Req. part. n. 14054 dai signori

ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- per successione legittima alla morte del sig. [REDACTED] (den. 424 vol.359 e den.13 vol.462) e per atto di divisione del 09.06.2000 a ministero Notaio Francesco Grasso di Siracusa, registrato al n.1582 e per successivo atto di divisione ([allegato 7.3](#)) a rogiti del medesimo Notaio in Floridia dott. *Egidio Santangelo* del 04.03.2011, rep. 80399, registrato il 14.03.2011 n. 1372, trascritto in data 15.03.2011 nn. 3694/5166.

Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile non era occupato da persone e risultava chiaramente libero e non utilizzato da qualche anno. Da indagini del sottoscritto presso l'agenzia delle entrate di Siracusa risulta un contratto di locazione intestato in qualità di dante causa a "[REDACTED]" a favore della "[REDACTED]" registrato il 16.03.2018 n. 1120 seri T3 della durata di 9 anna dal 05.03.2018 fino a tutto il 04.03.2027, non ancora ufficialmente chiuso. Per quanto fin ora esposto, alla data della redazione della presente relazione l'immobile non è occupato da persone ma risulta ancora in essere il contratto di cui sopra ([vedi allegato 3.3](#)).

6.2.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita: dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad eccezione dei seguenti ([allegato 8.2](#)):

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 27.11.2006 nn. 9336/31375, derivante da concessione di mutuo per atto in Notaio E. Santangelo del 24.11.2006, rep. 74191, in favore di Banco di Sicilia Società Per azioni, per € 1.050.00,00 sottoscritto dalla [REDACTED] proprietaria dell'immobile;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 09.10.2025 nn. 15124/20074, in favore di "Condominio Unità Edilizia di Via Alagona 81-83-85-87";

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal

prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);

- imposta di bollo di € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Vincoli di natura tecnica - tecnologici:

- rimane il vincolo di appartenenza dell'immobile al funzionamento della struttura ricettiva che comprende anche immobili non oggetto della procedura esecutiva, coi quali condivide impianti idrico, elettrico e riscaldamento/raffrescamento centralizzati dai ai quali è possibile staccarsi con costi già preventivati, sempre in accordo con la proprietà degli altri immobili facenti parte della struttura.

Vincoli di natura storico - artistico:

- essendo l'immobile facente parte di un edificio ricadente in Zona "A" – "centro storico di valore monumentale: Ortigia", anche se non figura tra gli edifici vincolati permane il Vincolo: *Paesaggistico ai sensi del D.A. 625 del 11/04/1968 (Ortigia)* il che limita solo che ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza ([allegato 3.1](#)).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Unità Edilizia Via Alagona 81, 83, 85, 87" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- spese insolute a carico della società e qui frazionate e ripartite per il presente immobile
 - € 12.438,78 – intero debito della società "[REDACTED]" con il condominio;
 - 504,087- millesimi di proprietà generale della "[REDACTED]" all'interno del condominio;
 - 181,595% di proprietà di detto Sub 31 all'interno della proprietà solo "[REDACTED]" il che si traduce in una frazione del debito con il condominio di € 2.258,82 (parte solo Sub 31);
 - Dalla rielaborazione dei millesimi di proprietà si è ricavata la frazione che detto immobile ricopre all'interno della proprietà della società esecutata e, che a sua volta ricopre all'interno della proprietà generale, per cui i millesimi di proprietà generale all'interno del condominio sono **91,540/1000** di proprietà generale come da allegate tabelle ([allegato 6.3 e 6.4](#))

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.2.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "A" – "centro storico monumentale: Ortigia" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Piano Particolareggiato Ortigia (P.P.O.) approvato con D.A. n. 286 del 27/03/1990 così come richiamati dal Titolo Terzo capitolo I art. 12 (centri storici Zona A) delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa. La zona "A" riguarda i tessuti pre-ottocenteschi dell'isola di Ortigia, cresciuti all'interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva. Localizzate in zona sud-est del quartiere "C" 12° settore Giudecca Sud, tali parti urbane, ad uso residenziale, turistico e ricettiva è caratterizzata da isolati compatti e da stradine strette di 2 – 3 metri caratteristiche della zona dove insistono anche uffici pubblici in palazzi storici.



Stralcio PRG Comune di Siracusa (Isola di Ortigia) – identificazione lotto edificato

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale-alberghiero, ma sono ammesse anche altre quali: commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, e altre, si veda in dettaglio l'allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, così come definiti dalle lettere a) e b) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78 e della Legge speciale n. 70/76 integrata e modificata dalla Legge 34/85 e della normativa sismica vigente nel rispetto delle prescrizioni normative delle tavole di Piano.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle quali è emerso:

- l'edificio risale a edificazione del 1700;
- in data 14.12.2010 viene rilasciata concessione edilizia n.36/2010 – U.C.S. per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento sismico;
- in data 29.06.2011 viene rilasciata autorizzazione per variante in corso d'opera n. 3124 Var/Volt dove la concessione viene volturata alla [REDACTED] per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a struttura Ricettiva Turistica Alberghiera (RTA);
- in data 26.05.2015 viene rilasciata concessione edilizia n. 07/2015 – Prat. 3124/Var2 per modifiche distributive interne;
- in data 26.03.2015 viene rilasciato parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, SS. BB. CC. in sede di commissione unica per Ortigia, verb. n. 777 in stessa data;
- in data 24.12.2015 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili oggetto di intervento;
- in data 30.12.2015 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 28.12.2015;
- in data 30.12.2015 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate;
- in data 16.01.2016 viene depositata agibilità di tutti gli immobili coinvolti nell'intervento edilizio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.1](#)) dove vengono richiamate tutte le pratiche di cui sopra;
- in data 30.12.2015 viene rilasciato attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio sorveglianza impianti del Comune di Siracusa con prot. n. 14643 del 23/12/2015 ([allegato 6.2](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune U.C.S. e dell'ufficio del Territorio di Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto al rappresentante legale, [REDACTED], se fosse a conoscenza e avesse copia dell'Attesta di Prestazione Energetica, lo stesso dichiarava di non averne copia, ma che probabilmente era presente. Non avendo recuperato il documento, in data 27.01.2026 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1" della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 29.01.2026 e con prot. n.3171 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato l'esistenza negli archivi del Catasto Energetico Fabbricati di "APE di classe D" - 181,70 kWh/m²anno, (allegati 9.2).

6.2.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.2.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato, in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ_i " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguaglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – storico: 1,10 – civile: 1,00 – economico: 0,95 – popolare: 0,90);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm./tur.:1,15 – uffici.:1,1 – mag./lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,85 – Pt:0,95 – P1:1,00 – P>2:1,10 – attico:1,15);
- δ_h – altezza utile media ($h > 2,7$:1,0 – $2,4 < h < 2,7$:0,95 – $1,5 < h < 2,4$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{zn} – pos./zona (turistica:1,10 – tur/balneare: 1,15 – urbana: 1,00 – extraurbana: 0,95).

- δ_{pan} – panoramicità. (ottima/mare: 1,10 – buona: 1,00 – strada pubbl.: 0,95 – interno: 0,90).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 1,0 – due: 1,05 – più di due: 1,150)
- δ_{acc} – tipo accesso. (indipendente: 1,10 – semindipendente: 1,00 – comune vincolato: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.2.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili e a simile destinazione, si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 25% per spese di gestione, manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.2.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 66,92 così distribuita:

47,98 mq – superficie residenziale escluse le murature;

13,10 mq – terrazzo.

Abitazione tipo economico: Foglio 167 particella 6087 Sub 31				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m ²]	Coeff.	Sup. commerciale [m ²]
3°	Ingresso P.T.	7,24	1,00	12,60
	Soggiorno	0,00	1,00	0,00
	Disimpegno	0,00	1,00	0,00
	Camera con angolo K	31,44	1,00	14,21
	Camera da letto	0,00	1,00	0,00
	Bagno	3,94	1,00	3,46
	WC	0,00	1,00	0,00
	Balcone < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Balcone > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Veranda Coperta < 25 mq	0,00	0,30	0,00

Veranda Coperta > 25 mq	0,00	0,10	0,00
Terrazza esclusiva < 25 mq	13,10	0,30	3,93
Terrazza esclusiva > 25 mq	0,00	0,10	0,00
Muri perimetrali s = 60 cm Tramezzi s = 10 - 20 cm Altezza locali h = 4,05	20,37	1,00	20,37
Totale superficie commerciale Sc =			66,92

Calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,00
Tipologia edificio	δ_{ed}	1,10
Destinazione principale	δ_d	1,15
Orientamento predominante	δ_o	0,95
Altezza di piano senza ascensore	δ_p	1,00
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	0,90
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,90
Posizione e zona dell'edificio	δ_{zn}	1,10
Panoramicità - Vista	δ_{pan}	1,00
Numero servizi igienici	δ_{ig}	1,00
Tipo di accesso	δ_{acc}	1,10
	δ_t	1,178

Il coefficiente di ragguaglio totale sarà:

$$\delta_t = 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,10 = 1,178.$$

6.2.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2025 le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, mediando tra l'uso residenziale e commerciale, costi e disagi di mantenimento, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 2000,00.

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2900	L	7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2100	L	4,7	6,3	L
Box	NORMALE	900	1300	L	4	5,6	L

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	630	880	L	3,4	5,1	L
Negozi	Normale	1600	2300	L	9,1	12,8	L
Negozi	OTTIMO	2700	4000	L	11,6	22	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times Sc$, con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,178 \times 2000,00 \text{ €/mq} \times 66,92 \text{ mq} = \text{€ } 157.641,46$.

6.2.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 12.000,00; considerando una detrazione del 25% per il mantenimento in esercizio, si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 12.000,00
Detrazioni per sfiti, inesigibilità etc., 25%	€ 3.000,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 9.000,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 6,750% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguaglio $\delta_t = 1,178$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 5,731\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = Rn \times 100 / r_s = 9.000 \times 100 / 5,731 = \text{€ } 157.044,69.$$

6.2.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto2}

Considerati i due valori ottenuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica il più probabile valore dell'immobile del lotto 2, ad esclusione di decurtazione.

- Lotto 2: $(€ 157.641,46 + € 157.044,69)/2 = € 157.343,07$ in cifra tonda € 157.300,00

Differenza tra i due valori: $\Delta = | € 157.641,46 - € 157.044,69 | = € 596,77 < \text{del } 20\% \text{ di } 157.300,00$
 $= € 31.460,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.2.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 157.300,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	5,731%;
reddito annuo netto R_n =	€ 157.300,00x5,731/100 = € 9.014,63;
spese per manutenzione etc.,	25%
reddito annuo lordo RL =	€ 9.014,63x1,25 = € 11.268,29.

In cifra tonda **€ 11.300,00.**

6.2.9. Conclusioni - lotto 2

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate in:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 157.200,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 4.100,00
- Spese condominiali insolute	- € 2.258,82
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	- € 15.730,00
	<u>€ 135.211,18</u>

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 135.200,00.**

6.2.10. Foto immobile rilevato



Identificazione immobile



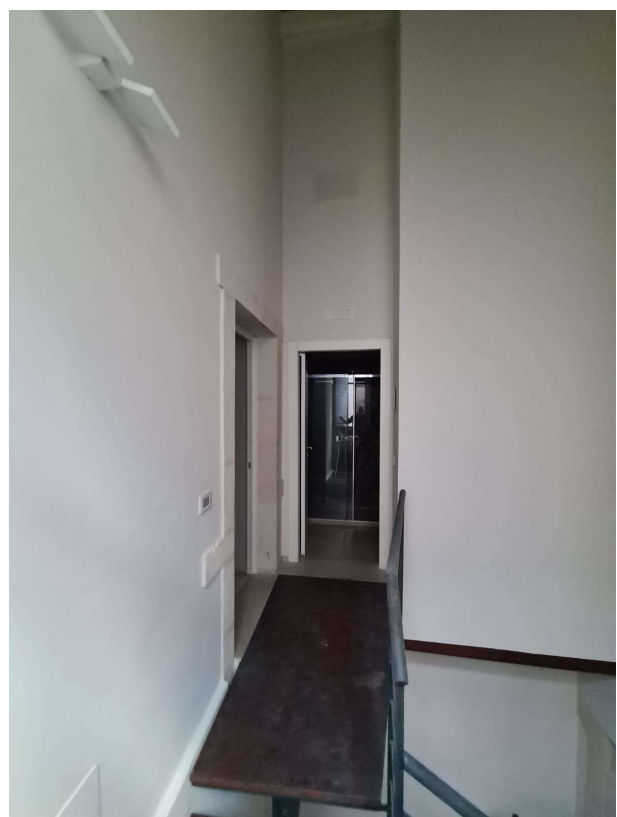
Ingresso da pianerottolo



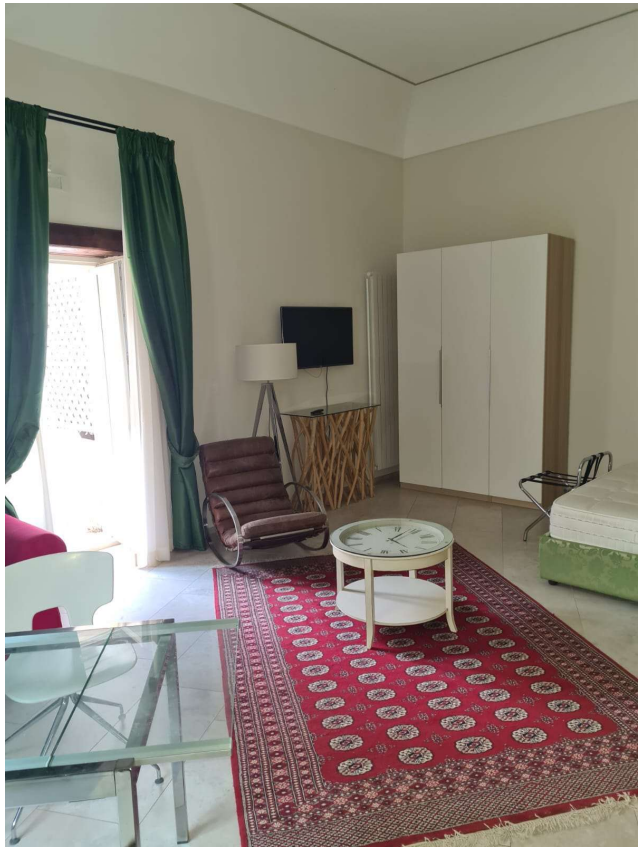
Interno Ingresso con vista scale



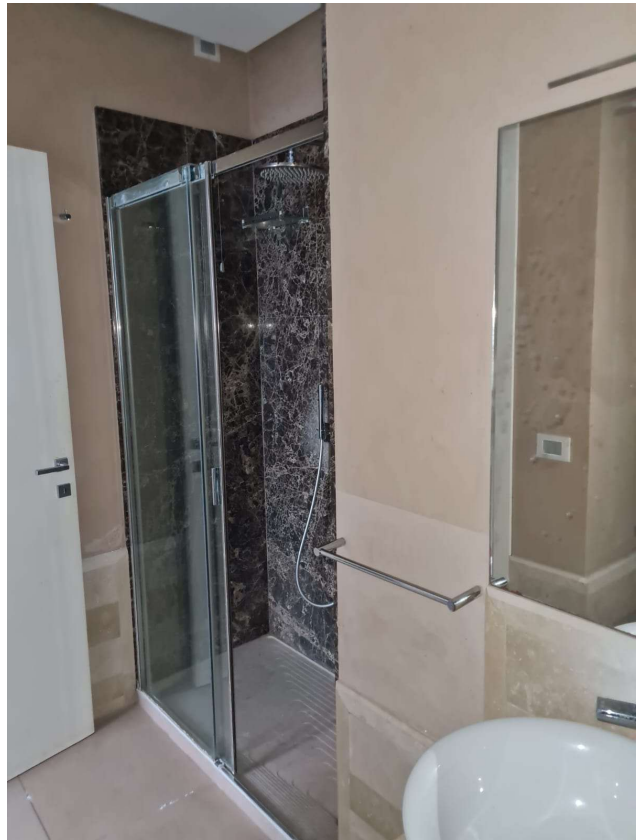
Pavimento ingresso



0Pianerottolo disimpegno – primo piano



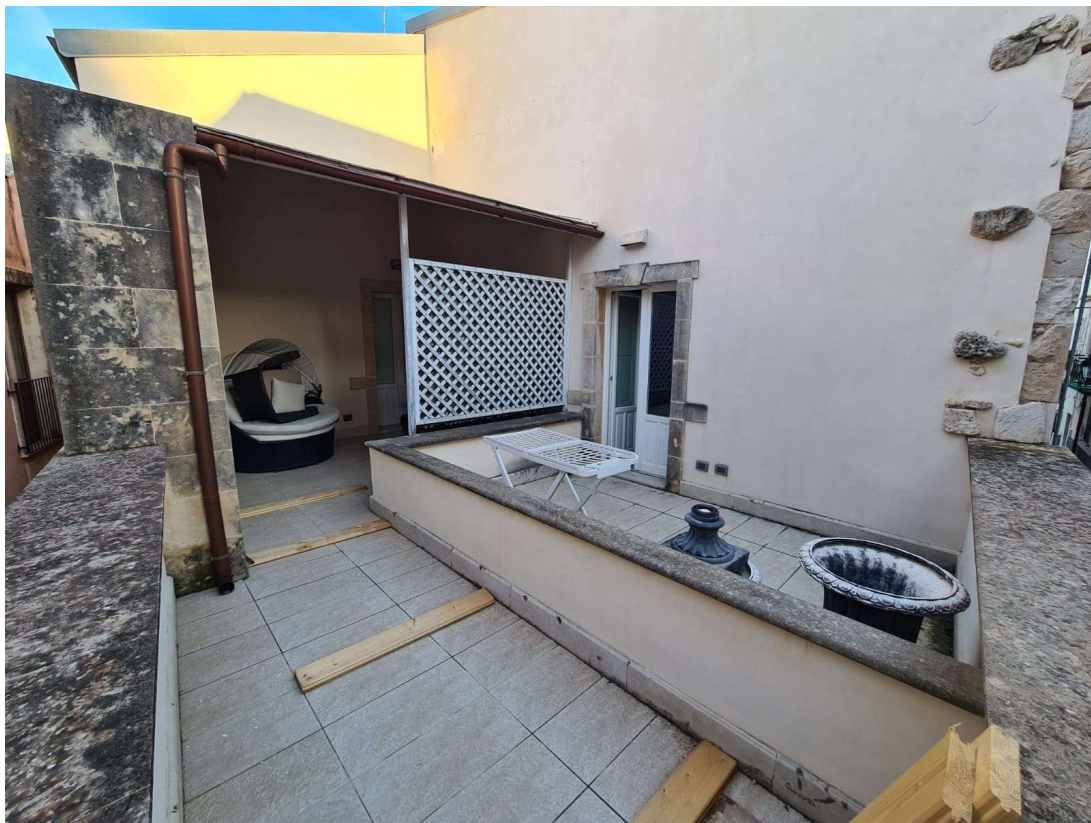
Camera con angolo cottura



Bagno



Finestrone accesso Terrazzino



Terrazzo con muretto citato nella descrizione

in corso d'opera autorizzata con C. E. n. 07/2015 – U.C.S. (3124 Var2) del 26/05/2015, con data ultimazione lavori del 30/12/2015 e richiesta di agibilità del 14.01.2016 ([allegati 6.1](#));

- l'edificio, edificato su un lotto di terreno identificato al catasto al foglio 167 particelle 2328 e 6087 consistente in due elevazioni fuori terra, risale al 1700 presumibilmente su preesistenze dirute reduci dal terremoto del 1693, per poi essere riconfigurato nei primi anni del 1900; ma in seguito agli eventi bellici del secondo conflitto ha subito nuovi danni. Dal 2010 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e di miglioramento sismico atti al consolidamento delle murature, a ripristinare e integrare i collegamenti tra i muri di spina e le pareti perimetrali, eliminando le spinte statiche in testa alle pareti perimetrali con formazione di nuovo cordolo sommitale. Il corpo di fabbrica è delimitato da murature perimetrali portanti in muratura di pietrame dello spessore di circa 60 cm, con solai di interpiano in parte realizzati in legno e tavolato con sovrastante caldana e pavimentazione e in parte realizzati con profili di acciaio intercalati da conglomerato cementizio e in gesso e cemento. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a falde realizzata con travi in legno in orditura non spingente e sovrastante strato di copertura in tegole siciliane. Le murature perimetrali dei prospetti, ricostruiti con conci calcarenitici analoghi alle murature esistenti appaiono ancora in buono stato di conservazione.
- non è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale e da altri due accessi in altrettanti locali indipendenti appartenenti sempre allo stesso edificio. L'ingresso principale comune, posto al civico 85 (anche se sulla parete figura l'87), immette in un androne che porta al vano scala per l'accesso agli immobili al primo piano compreso il presente Sub; dallo stesso androne si può accedere tramite una piccola apertura ad altro immobile (Lotto 1), sempre oggetto della procedura;
- l'edificio nel complesso si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale anche se necessita di interventi per limitare l'umidità di risalita soprattutto nei locali a piano terra e l'azione erosiva della vicinanza del mare per le murature interessate.

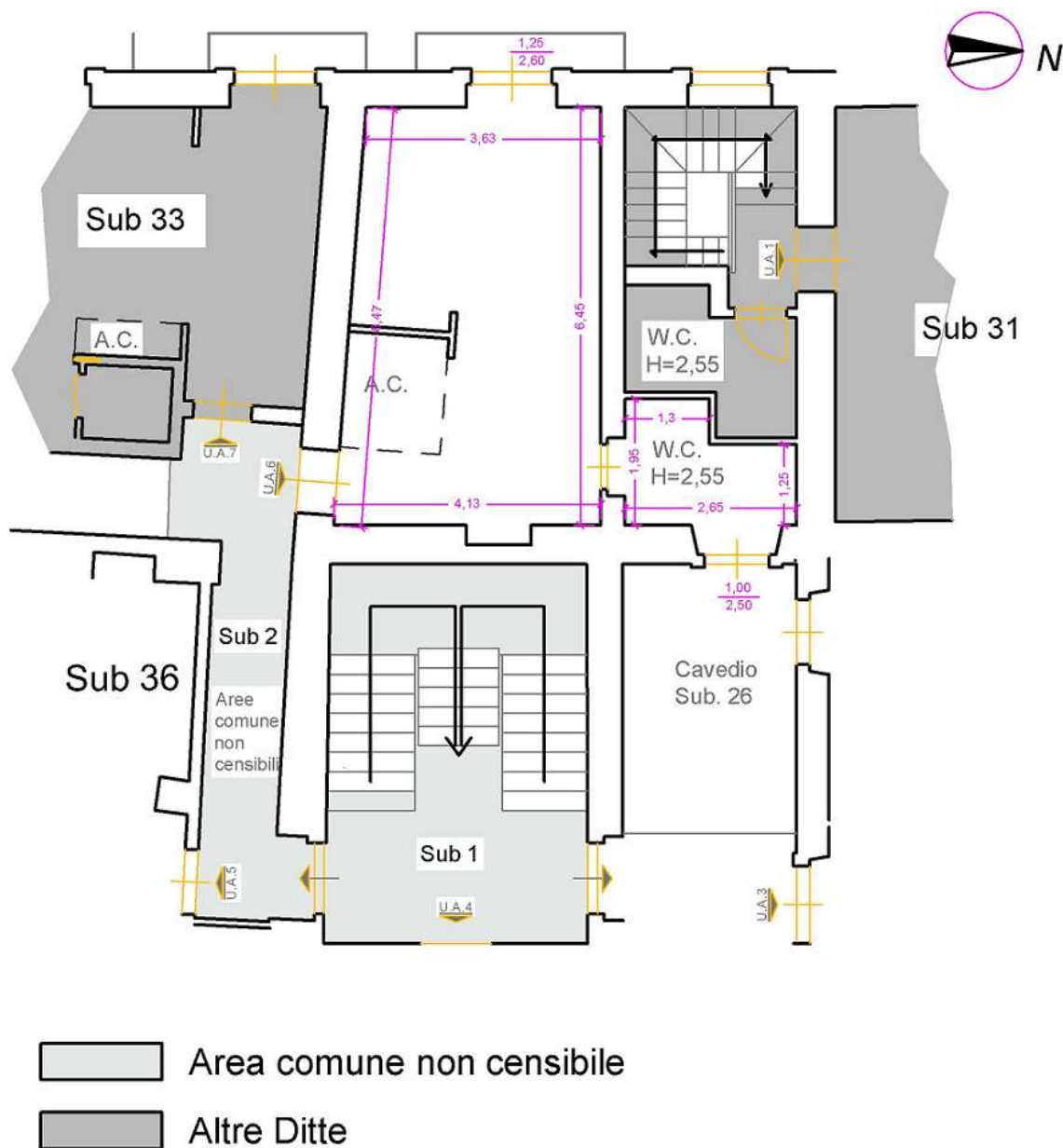
L'immobile oggetto di stima:

- indicato come Unità Abitativa 6 della struttura ricettiva, è adibito a civile abitazione, con accesso in comune da portone principale da Via Alagona n. 85, si sviluppa interamente a primo piano a cui si accede tramite scale in comune nell'androne (Hall/reception della struttura ricettiva – Sub1), arrivati al pianerottolo di primo piano si accede all'ingresso di destra, tramite una porta vetrata che immette in un corridoio, percorrendolo per circa 5 metri

si arriva alla porta d'ingresso dell'unità;

- a nord confina con il Sub 31 (unità abitativa U.A.1), [redacted]; a est con il vano scala comune (Sub 1); a sud con il Sub 33 (unità abitativa U.A.7), sempre proprietà [redacted]; a ovest con la via Gian Battista Alagona;

Via G. B. Alagona 85, P. Primo Sub 32



- come già detto all'appartamento si accede da corridoio in area comune, entrando ci si immette in un ampio locale di circa 25 mq, idealmente suddiviso in ingresso/angolo cottura – disimpegno e camera da letto sul lato sinistro, mentre procedendo, fronte ingresso è

presente un bagno di 4,5 mq con finestrone (1,00x2,00 m) con affaccio sul cavedio interno di proprietà . Nella zona letto è presente un finestrone che permette l'affaccio ad un balcone di circa 1,80 mq, su via Alagona. Quasi tutti i locali appaiono in discreto stato di conservazione ad eccezione del bagno dove si nota il meccanismo della cassetta del water danneggiato e macchie di umidità provenienti in parte da perdite dell'impianto idrico e in parte da infiltrazioni esterne dal cavedio;

- non ha accesso al terrazzo dell'edificio;
- L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto fognario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di raffrescamento con aereatori, tutti sottotraccia, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. Relativamente agli impianti si è accertato che non sono indipendenti, ma centralizzati con il resto delle unità abitative della struttura, con centrale termica ubicata nel secondo locale a piano terra del Sub 1 (sempre proprietà ), alla quale non è stato possibile accedere. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa, il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune ([allegato 6.2](#)).
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di buona scelta commerciale e comunque si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione. Pavimenti e pareti degli alloggi, ad eccezione di quelle del bagno, non presentano segni di infiltrazione e sono rifinite con stile in linea con la natura dell'edificio. Gli infissi sono in legno con vetrate singole e ante oscuranti e sono in buono stato;
- Pavimento, rivestimento e sanitari del bagno necessitano di manutenzione per ripristinarne l'idoneo l'utilizzo;
- Oltre al ripristino del bagno è necessario provvedere alla separazione degli impianti e all'installazione di nuovi contatori di tutti gli impianti o di dispositivi di contabilizzazione, in accordo con la proprietà delle altre unità abitative. Di tutti gli interventi qui richiamati se ne terrà conto nella valutazione finale del prezzo a base d'asta.

Num.ORD. Tariffa	Designazione dei Lavori	Dimensioni				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 21.9.7	Fornitura e posa in opera di intonaco deumidificante macroporoso traspirante realizzato, su murature soggette a umidità di risalita per capillarità - Intonacatura parete apertura	1				4,50	110,06	495,27

2 P.001	Recupero del rivestimento lapideo degradato da umidità di risalita, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti, trattamento deumidificante e ripristino delle fughe - rivestimento bagno	1				3,50	120,00	420,00
3 P.002	Installazione nuovo contatore elettrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
4 P.003	Installazione nuovo contatore idrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				600	600,00	600,00
5 P.004	Installazione nuovo contatore calore per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
6 11.1.3	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa data in due mani (m ²) - parete apertura - pareti bagno	1				4,50	10,44	46,98
7 24.2.4	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori (m ³)	2				2	38,71	77,42
	TOTALE							2939,67

Che arrotondando per eccesso si attestano a € **3.000,00** per ripristinare l'immobile nelle piene funzionalità.

6.3.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato, catastalmente costituito per variazione del 24.12.2015 prat. SR0140768 in atti dal 24.12.2015 -Ristrutturazione-Frazionamento-Fusione (n.6350.1/2015), risulta in piena proprietà alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (in forma abbreviata "XXXXXXXXXXXX"), società esecutata, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per i diritti pari a 1/1 di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto (allegato 7.2) a ministero Notaio in Floridia dott. *Egidio Santangelo* il 24.06.2009, rep. n. 78240, raccolta n. 20628, registrato in data 26/06/2009, n.3549, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 26.06.2009 Reg. gen. n. 9515, Reg. part. n. 14054 dai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- per successione legittima alla morte del [REDACTED]
[REDACTED] (den. 424 vol.359 e den.13 vol.462) e per atto di divisione del 09.06.2000 a ministero Notaio Francesco Grasso di Siracusa, registrato al n.1582 e per successivo atto di divisione ([allegato 7.3](#)) a rogiti del medesimo Notaio in Floridia dott. *Egidio Santangelo* del 04.03.2011, rep. 80399, registrato il 14.03.2011 n. 1372, trascritto in data 15.03.2011 nn. 3694/5166.

Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile non era occupato da persone e risultava chiaramente libero e non utilizzato da qualche anno. Da indagini del sottoscritto presso l'agenzia delle entrate di Siracusa risulta un contratto di locazione intestato in qualità di dante causa a "[REDACTED]" a favore della "[REDACTED]" registrato il 16.03.2018 n. 1120 seri T3 della durata di 9 anna dal 05.03.2018 fino a tutto il 04.03.2027, non ancora ufficialmente chiuso. Per quanto fin ora esposto, alla data della redazione della presente relazione l'immobile non è occupato da persone ma risulta ancora in essere il contratto di cui sopra ([vedi allegato 3.3](#)).

6.3.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita: dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad eccezione dei seguenti ([allegato 8.3](#)):

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 27.11.206 nn. 9336/31375, derivante da concessione di mutuo per atto in Notaio E. Santangelo del 24.11.2006, rep. 74191, in favore di Banco di Sicilia Società Per azioni, per € 1.050.00,00 sottoscritto dalla [REDACTED] proprietaria dell'immobile;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 09.10.2025 nn. 15124/20074, in favore di "Condominio Unità Edilizia di Via Alagona 81-83-85-87;

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);

- imposta di bollo d € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Vincoli di natura tecnica - tecnologici:

- rimane il vincolo di appartenenza dell'immobile al funzionamento della struttura ricettiva che comprende anche immobili non oggetto della procedura esecutiva, con i quali condivide impianti idrico, elettrico, e di riscaldamento/raffrescamento centralizzati dai ai quali è possibile staccarsi con costi già preventivati, sempre in accordo con la proprietà degli altri immobili facenti parte della struttura.

Vincoli di natura storico - artistico:

- essendo l'immobile facente parte di un edificio ricadente in Zona "A" – "centro storico di valore monumentale: Ortigia", anche se non figura tra gli edifici vincolati permane il Vincolo: *Paesaggistico ai sensi del D.A. 625 del 11/04/1968 (Ortigia)* il che limita solo che ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza ([allegato 3.1](#)).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Unità Edilizia Via Alagona 81, 83, 85, 87" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- spese insolute a carico della società e qui frazionate e ripartite per il presente immobile
 - € 12.438,78 – intero debito della società "[REDACTED]" con il condominio;
 - 504,087- millesimi di proprietà generale della "[REDACTED]" all'interno del condominio;
 - 140,491% di proprietà di detto Sub 32 all'interno della proprietà solo "[REDACTED]" il che si traduce in una frazione del debito con il condominio di € 1.747,54 (parte solo Sub 32);
 - Dalla rielaborazione dei millesimi di proprietà si è ricavata la frazione che detto immobile ricopre all'interno della proprietà della società esecutata e, che a sua volta ricopre all'interno della proprietà generale, per cui i millesimi di proprietà generale all'interno del condominio sono **70,820/1000** di proprietà generale come da allegate tabelle ([allegato 6.3 e 6.4](#))

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.3.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "A" – "centro storico monumentale: Ortigia" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Piano Particolareggiato Ortigia (P.P.O.) approvato con D.A. n. 286 del 27/03/1990 così

come richiamati dal Titolo Terzo capitolo I art. 12 (centri storici Zona A) delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.

La zona "A" riguarda i tessuti pre-ottocenteschi dell'isola di Ortigia, cresciuti all'interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva. Localizzate in zona sud-est del quartiere "C" 12° settore Giudecca Sud, tali parti urbane, ad uso residenziale, turistico e ricettiva è caratterizzata da isolati compatti e da stradine strette di 2 – 3 metri caratteristiche della zona dove insistono anche uffici pubblici in palazzi storici.



Stralcio PRG Comune di Siracusa (Isola di Ortigia) – identificazione lotto edificato

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale-alberghiero, ma sono ammesse anche altre quali: commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, e altre, si veda in dettaglio l'allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, così come definiti dalle lettere a) e b) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78 e della Legge speciale n. 70/76 integrata e modificata dalla Legge 34/85 e della normativa sismica vigente nel rispetto delle prescrizioni normative delle tavole di Piano.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle quali è emerso:

- l'edificio risale a edificazione del 1700;
- in data 14.12.2010 viene rilasciata concessione edilizia n.36/2010 – U.C.S. per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento sismico;
- in data 29.06.2011 viene rilasciata autorizzazione per variante in corso d'opera n. 3124 Var/Volt dove la concessione viene volturata alla [REDACTED] per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a struttura Ricettiva Turistica Alberghiera (RTA);
- in data 26.05.2015 viene rilasciata concessione edilizia n. 07/2015 – Prat. 3124/Var2 per modifiche distributive interne;
- in data 26.03.2015 viene rilasciato parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, SS. BB. CC. in sede di commissione unica per Ortigia, verb. n. 777 in stessa data;
- in data 24.12.2015 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili oggetto di intervento;
- in data 30.12.2015 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 28.12.2015;
- in data 30.12.2015 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate;
- in data 16.01.2016 viene depositata agibilità di tutti gli immobili coinvolti nell'intervento edilizio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.1](#)) dove vengono richiamate tutte le pratiche di cui sopra;
- in data 30.12.2015 viene rilasciato attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio sorveglianza impianti del Comune di Siracusa con prot. n. 14643 del 23/12/2015 ([allegato 6.2](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune U.C.S. e dell'ufficio del Territorio di Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.3.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.3.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto al rappresentante legale, [REDACTED] se fosse a conoscenza e avesse copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, lo stesso dichiarava di non averne copia, ma che probabilmente era presente. Non avendo recuperato il

documento, in data 27.01.2026 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il “Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1” della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 29.01.2026 e con prot. n.3171 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato l'esistenza negli archivi del Catasto Energetico Fabbricati di “*APE di classe C*” - 139,70 kWh/m²anno, (allegati 9.3).

6.3.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.3.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da agenzie immobiliari, parametri OMI e compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi “ δ_i ” che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – storico: 1,10 – civile: 1,00 – economico: 0,95 – popolare: 0,90);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm./tur.:1,15 – uffici.:1,1 – mag./lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,85 – Pt:0,95 – P1:1,00 – P>2:1,10 – attico:1,15);
- δ_h – altezza utile media ($h>2,7$:1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{zn} – pos./zona (turistica:1,10 – tur/balneare: 1,15 – urbana: 1,00 – extraurbana: 0,95).
- δ_{pan} – panoramicità. (ottima/mare:1,10 – buona: 1,00 – strada pubbl.: 0,95 – interno: 0,90).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 1,0 – due: 1,05 – più di due: 1,150).
- δ_{acc} – tipo accesso. (indipendente: 1,10 – semindipendente: 1,00 – comune vincolato: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.3.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 25% per spese di manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, etc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.3.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 40,29 così distribuita:

32,80 mq – superficie utile escluse le murature;

1,85 mq – balcone;

Abitazione tipo economico: Foglio 167 particella 6087 Sub 32				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m ²]	Coeff.	Sup. commerciale [m ²]
3°	Ingresso/disimpegno/K	11,50	1,00	11,50
	Soggiorno	0,00	1,00	0,00
	Disimpegno	0,00	1,00	0,00
	Camera zona letto	13,50	1,00	13,50
	Camera da letto	0,00	1,00	0,00
	Bagno	7,80	1,00	7,80
	WC	0,00	1,00	0,00
	Balcone < 25 mq	1,85	0,30	0,56
	Balcone > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Veranda Coperta < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Veranda Coperta > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Terrazza esclusiva < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Terrazza esclusiva > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Muri perimetrali s = 60 cm Tramezzi s = 10 - 20 cm	6,93	1,00	6,93

	Altezza locali h = 4,05			
Totale superficie commerciale Sc =				40,29

Calcolati i secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,00
Tipologia edificio	δ_{ed}	1,10
Destinazione principale	δ_d	1,15
Orientamento predominante	δ_o	0,95
Altezza di piano senza ascensore	δ_p	1,00
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	0,90
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,90
Posizione e zona dell'edificio	δ_{zn}	1,10
Panoramicità - Vista	δ_{pan}	1,00
Numero servizi igienici	δ_{ig}	1,00
Tipo di accesso	δ_{acc}	0,95
	δ_t	1,017

Il coefficiente di ragguaglio totale sarà:

$$\delta_t = 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 1,017.$$

6.3.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2025, le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, mediando tra l'uso residenziale e commerciale/ricettivo, costi e disagi di mantenimento, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 2000,00.

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2900	L	7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2100	L	4,7	6,3	L
Box	NORMALE	900	1300	L	4	5,6	L

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	630	880	L	3,4	5,1	L
Negozi	Normale	1600	2300	L	9,1	12,8	L
Negozi	OTTIMO	2700	4000	L	11,6	22	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times S_c$, con S_c – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,017 \times 2000,00 \text{ €/mq} \times 40,29 \text{ mq} = \text{€ } 80.570,60$.

6.3.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 7.500,00; considerando una detrazione del 25% si ha:

Reddito annuo lordo (RL) € 7.500,00

Detrazioni per sfitti, inesigibilità etc., 25% € 1.875,00

Reddito annuo netto (Rn) € 5.625,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 6,750% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguaglio $\delta_t = 1.017$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 6,636\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = R_n \times 100 / r_s = 5.625,00 \times 100 / 6,636 = \text{€ } 84.768,44.$$

6.3.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto3}

Considerati i due valori ottenuto con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più

probabile valore dell'immobile del lotto 3, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino etc.

- Lotto 3: $(€ 80.570,60 + € 84.768,44)/2 = € 82.669,22$ in cifra tonda € 82.600,00

Differenza tra i due valori: $\Delta = |€ 80.570,60 - € 84.768,44| = € 4.198,44 < \text{del } 20\% \text{ di } € 82.600,00 = € 16.520,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.3.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 82.600,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	6,636%;
reddito annuo netto R_n =	$€ 82.600,00 \times 6,636/100 = € 5.481,11$;
spese per manutenzione etc.,	25%
reddito annuo lordo R_L =	$€ 5.481,11 \times 1,25 = € 6.851,39$.

In cifra tonda **€ 6.900,00**.

6.3.9. Conclusioni – lotto 3

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate sarà:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 82.600,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 3.000,00
- Spese condominiali insolute	- € 1.747,54
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	<u>- € 8.260,00</u>
	<u>€ 69.592,00</u>

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 69.500,00**.

6.3.10. Foto immobile rilevato



Identificazione unità immobiliare



Ingresso all'Unità abitativa



Zona ingresso-disimpegno



Evidenza angolo cottura nella zona ingresso



Zona letto



Bagno

in corso d'opera autorizzata con C. E. n. 07/2015 – U.C.S. (3124 Var2) del 26/05/2015, con data ultimazione lavori del 30/12/2015 e richiesta di agibilità del 14.01.2016 ([allegati 6.1](#));

- l'edificio, edificato su un lotto di terreno identificato al catasto al foglio 167 particelle 2328 e 6087 consistente in due elevazioni fuori terra, risale al 1700 presumibilmente su preesistenze dirute reduci dal terremoto del 1693, per poi essere riconfigurato nei primi anni del 1900; ma in seguito agli eventi bellici del secondo conflitto ha subito nuovi danni. Dal 2010 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e di miglioramento sismico atti al consolidamento delle murature, a ripristinare e integrare i collegamenti tra i muri di spina e le pareti perimetrali, eliminando le spinte statiche in testa alle pareti perimetrali con formazione di nuovo cordolo sommitale. Il corpo di fabbrica è delimitato da murature perimetrali portanti in muratura di pietrame dello spessore di circa 60 cm, con solai di interpiano in parte realizzati in legno e tavolato con sovrastante caldana e pavimentazione e in parte realizzati con profili di acciaio intercalati da conglomerato cementizio e in gesso e cemento. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a falde realizzata con travi in legno in orditura non spingente e sovrastante strato di copertura in tegole siciliane. Le murature perimetrali dei prospetti, ricostruiti con conci calcarenitici analoghi alle murature esistenti appaiono ancora in buono stato di conservazione.
- non è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale e da altri due accessi in altrettanti locali indipendenti appartenenti sempre allo stesso edificio. L'ingresso principale comune, posto al civico 85 (anche se sulla parete appare l'87), immette in un androne che porta al vano scala per l'accesso agli immobili al primo piano compreso il presente Sub; dallo stesso androne si può accedere tramite una piccola apertura ad altro immobile (Lotto 1), sempre oggetto della procedura;
- l'edificio nel complesso si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale anche se necessita di interventi per limitare l'umidità di risalita soprattutto nei locali a piano terra e l'azione erosiva della vicinanza del mare per le murature interessate.

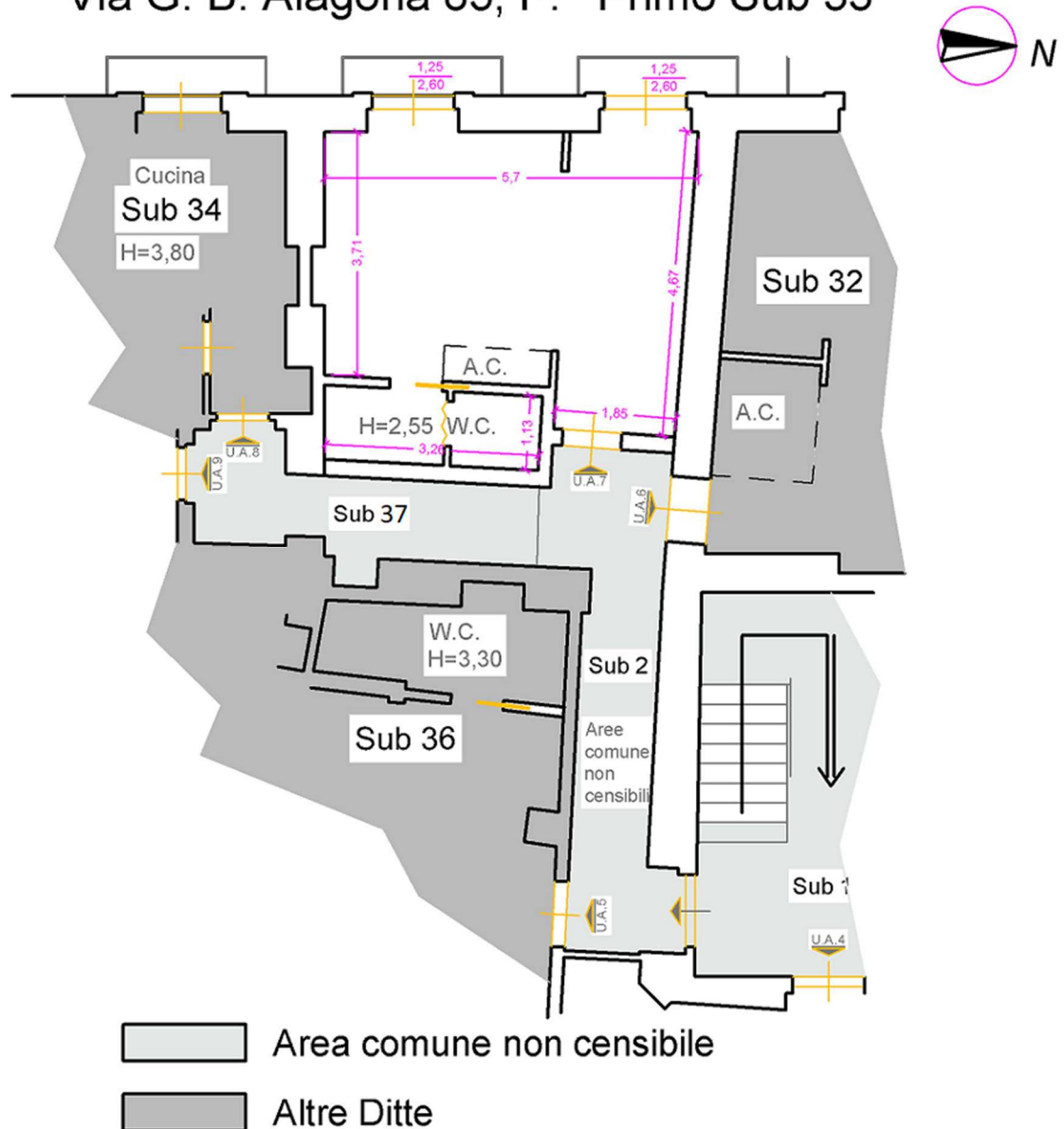
L'immobile oggetto di stima:

- indicato come Unità Abitativa 7 della struttura ricettiva, è adibito a civile abitazione, con accesso in comune da portone principale da Via Alagona n. 85, si sviluppa interamente a primo piano a cui si accede tramite scale in comune nell'androne (Hall/reception della struttura ricettiva), arrivati al pianerottolo di primo piano si accede all'ingresso di destra, tramite una porta vetrata che immette in un corridoio, percorrendolo per circa 5 metri si arriva

alla porta d'ingresso dell'unità che si trova affianco a quella dell'Unità Abitativa 6;

- a nord confina con il Sub 32 (unità abitativa U.A.6), proprietà ; a est con corridoio comune (Sub 37) per accesso a altre unità abitative; a sud con il Sub 34 (unità abitativa U.A.8), sempre proprietà ; a ovest con la via Gian Battista Alagona;

Via G. B. Alagona 85, P. Primo Sub 33



- come già detto all'appartamento si accede da corridoio in area comune, entrando ci si immette in un'area ingresso-disimpegno con angolo cottura di circa 9 mq, dal quale si può accedere ad un balcone di 1,40 mq con affaccio su via Alagona tramite porta-finestra. A sinistra del disimpegno vi è la zona letto di circa 17 mq dotata di bagno con antibagno di circa 3,70 mq complessivi. Dalla camera si può accedere ad un balcone di circa 1,40 mq, sempre con affaccio sulla via Alagona. Il bagno essendo di ambiente contiguo con la camera non ha

aperture verso l'esterno. Quasi tutti i locali appaiono in discreto stato di conservazione ad eccezione del bagno dove si nota il meccanismo della cassetta del water danneggiato e macchie di umidità provenienti in parte da perdite dell'impianto idrico.

- non ha accesso al terrazzo dell'edificio;
- L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto fognario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di raffrescamento con aereatori, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. Relativamente agli impianti si è accertato che non sono indipendenti, ma centralizzati con il resto delle unità abitative della struttura, con centrale termica ubicata nel secondo locale a piano terra del Sub 1 (sempre proprietà  ) alla quale non è stato possibile accedere. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune ([allegato 6.2](#)).
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di buona scelta commerciale e comunque si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione. Pavimenti e pareti degli alloggi non presentano segni di infiltrazione e sono rifinite con stile in linea con la natura dell'edificio. Gli infissi sono in legno con vetrate singole e ante oscuranti e sono in buono stato;
- Pavimento, rivestimento e sanitari del bagno appaiono in discreto stato di conservazione ad eccezione del meccanismo della cassetta del water;
- Oltre al ripristino del bagno è necessario provvedere alla separazione degli impianti e all'installazione di nuovi contatori di tutti gli impianti o di dispositivi di contabilizzazione, in accordo con la proprietà delle altre unità abitative. Di tutti gli interventi qui richiamati se ne terrà conto nella valutazione finale del prezzo a base d'asta.

Num.ORD. Tariffa	Designazione dei Lavori	Dimensioni				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 21.9.7	Fornitura e collocazione /riparazione sistema vaso igienico e ricollocazione di cassetta da incasso	1				1	200,00	200,00
2 P.001	Recupero del rivestimento lapideo degradato da umidità di risalita, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti, trattamento deumidificante e ripristino delle fughe - rivestimento bagno	1				1,50	120,00	180,00

3 P.002	Installazione nuovo contatore elettrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
4 P.003	Installazione nuovo contatore idrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				600	600,00	600,00
5 P.004	Installazione nuovo contatore calore per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
6 11.1.3	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa data in due mani (m ²) - parete apertura - pareti bagno	1				2,50	10,44	26,10
7 24.2.4	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori (m ³)	2				2	38,71	77,42
	TOTALE							2383,52

Che arrotondando per eccesso si attestano a **€ 2.400,00** per ripristinare l'immobile nelle piene funzionalità.

6.4.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato, catastalmente costituito per variazione del 24.12.2015 prat. SR0140768 in atti dal 24.12.2015 -Ristrutturazione-Frazionamento-Fusione (n.6350.1/2015), risulta in piena proprietà alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (in forma abbreviata "XXXXXXXXXXXX"), società esecutata, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per i diritti pari a 1/1 di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 7.2](#)) a ministero Notaio in Floridia dott. *Egidio Santangelo* il 24.06.2009, rep. n. 78240, raccolta n. 20628, registrato in data 26/06/2009, n.3549, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 26.06.2009 Reg. gen. n. 9515, Reg. part. n. 14054 dai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- per successione legittima alla morte del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (den. 424 vol.359 e den.13 vol.462) e per atto di divisione del 09.06.2000 a ministero Notaio Francesco Grasso di Siracusa, registrato al n.1582

e per successivo atto di divisione ([allegato 7.3](#)) a rogiti del medesimo Notaio in Floridia dott. *Egidio*

- rimane il vincolo di appartenenza dell'immobile al funzionamento della struttura ricettiva che comprende anche immobili non oggetto della procedura esecutiva, con i quale condivide impianti idrico ed elettrico centralizzati dai ai quali è possibile staccarsi con costi già preventivati, sempre in accordo con la proprietà degli altri immobili facenti parte della struttura.

Vincoli di natura storico - artistico:

- essendo l'immobile facente parte di un edificio ricadente in Zona "A" – "centro storico di valore monumentale: Ortigia", anche se non figura tra gli edifici vincolati permane il Vincolo: *Paesaggistico ai sensi del D.A. 625 del 11/04/1968 (Ortigia)* il che limita solo che ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza ([allegato 3.1](#)).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Unità Edilizia Via Alagona 81, 83, 85, 87" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- spese insolute a carico della società e qui frazionate e ripartite per il presente immobile
 - € 12.438,78 – intero debito della società "[REDACTED]" con il condominio;
 - 504,087- millesimi di proprietà generale della "[REDACTED]" all'interno del condominio;
 - 133,857% di proprietà di detto Sub 33 all'interno della proprietà solo "[REDACTED]" il che si traduce in una frazione del debito con il condominio di € 1.665,02 (parte solo Sub 33);
 - Dalla rielaborazione dei millesimi di proprietà si è ricavata la frazione che detto immobile ricopre all'interno della proprietà della società esecutata e, che a sua volta ricopre all'interno della proprietà generale, per cui i millesimi di proprietà generale all'interno del condominio sono **67,476/1000** di proprietà generale come da allegate tabelle ([allegato 6.3 e 6.4](#))

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.4.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "A" – "centro storico monumentale: Ortigia" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Piano Particolareggiato Ortigia (P.P.O.) approvato con D.A. n. 286 del 27/03/1990 così come richiamati dal Titolo Terzo capitolo I art. 12 (centri storici Zona A) delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.



Stralcio PRG Comune di Siracusa (Isola di Ortigia) – identificazione lotto edificato

La zona “A” riguarda i tessuti pre-ottocenteschi dell’isola di Ortigia, cresciuti all’interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva. Localizzate in zona sud-est del quartiere “C” 12° settore Giudecca Sud, tali parti urbane, ad uso residenziale, turistico e ricettiva è caratterizzata da isolati compatti e da stradine strette di 2 – 3 metri caratteristiche della zona dove insistono anche uffici pubblici in palazzi storici.

La destinazione d’uso prevalente è quella residenziale-alberghiero, ma sono ammesse anche altre quali: commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, e altre, si veda in dettaglio l’allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, così come definiti dalle lettere a) e b) dell’art. 20 della L.R. n. 71/78 e della Legge speciale n. 70/76 integrata e modificata dalla Legge 34/85 e della normativa sismica vigente nel rispetto delle prescrizioni normative delle tavole di Piano.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico - edilizia dell’immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell’ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle

quali è emerso:

- l'edificio risale a edificazione del 1700;
- in data 14.12.2010 viene rilasciata concessione edilizia n.36/2010 – U.C.S. per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento sismico;
- in data 29.06.2011 viene rilasciata autorizzazione per variante in corso d'opera n. 3124 Var/Volt dove la concessione viene volturata alla [REDACTED] per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a struttura Ricettiva Turistica Alberghiera (RTA);
- in data 26.05.2015 viene rilasciata concessione edilizia n. 07/2015 – Prat. 3124/Var2 per modifiche distributive interne;
- in data 26.03.2015 viene rilasciato parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, SS. BB. CC. in sede di commissione unica per Ortigia, verb. n. 777 in stessa data;
- in data 24.12.2015 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili oggetto di intervento;
- in data 30.12.2015 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 28.12.2015;
- in data 30.12.2015 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate;
- in data 16.01.2016 viene depositata agibilità di tutti gli immobili coinvolti nell'intervento edilizio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.1](#)) dove vengono richiamate tutte le pratiche di cui sopra;
- in data 30.12.2015 viene rilasciata attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio sorveglianza impianti del Comune di Siracusa con prot. n. 14643 del 23/12/2015 ([allegato 6.2](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune U.C.S. e dell'ufficio del Territorio di Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.4.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.4.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto al rappresentante legale, [REDACTED], se fosse a conoscenza e avesse copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, lo stesso dichiarava di non averne copia, ma che probabilmente era presente. Non avendo recuperato il documento, in data 27.01.2026 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1" della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile

oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 29.01.2026 e con prot. n.3171 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato l'esistenza negli archivi del Catasto Energetico Fabbricati di "APE di classe C" - 121,84 kWh/m²anno, (allegati 9.4).

6.4.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.4.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da agenzie immobiliari, parametri OMI e compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ_i " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – storico: 1,10 – civile: 1,00 – economico: 0,95 – popolare: 0,90);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm./tur.:1,15 – uffici.:1,1 – mag./lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,85 – Pt:0,95 – P1:1,00 – P>2:1,10 – attico:1,15);
- δ_h – altezza utile media ($h>2,7$:1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{zn} – pos./zona (turistica:1,10 – tur/balneare: 1,15 – urbana: 1,00 – extraurbana: 0,95).
- δ_{pan} – panoramicità. (ottima/mare:1,10 – buona: 1,00 – strada pubbl.: 0,95 – interno: 0,90).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 1,0 – due: 1,05 – più di due: 1,150).
- δ_{acc} – tipo accesso. (indipendente: 1,10 – semindipendente: 1,00 – comune vincolato: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.4.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 25% per spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.4.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 41,29 così distribuita:

31,07 mq – superficie utile escluse le murature;

2,80 mq - balcone

Abitazione tipo economico: Foglio 167 particella 6087 Sub 33				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m²]	Coeff.	Sup. commerciale [m²]
1°	Ingresso/disimpegno/K	8,37	1,00	8,37
	Soggiorno	0,00	1,00	0,00
	Disimpegno	0,00	1,00	0,00
	Camera zona letto	13,85	1,00	13,85
	Camera da letto	0,00	1,00	0,00
	Bagno	8,85	1,00	8,85
	WC	0,00	1,00	0,00
	Balcone < 25 mq	2,80	0,30	0,84
	Balcone > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Veranda Coperta < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Veranda Coperta > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Terrazza esclusiva < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Terrazza esclusiva > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Muri perimetrali s = 60 cm Tramezzi s = 10 - 20 cm Altezza locali h = 3,75	9,38	1,00	9,38
Totale superficie commerciale Sc =				41,29

Calcolati i secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,00
Tipologia edificio	δ_{ed}	1,10
Destinazione principale	δ_d	1,15
Orientamento predominante	δ_o	0,95
Altezza di piano senza ascensore	δ_p	1,00
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	0,90
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,90
Posizione e zona dell'edificio	δ_{zn}	1,10
Panoramicità - Vista	δ_{pan}	1,00
Numero servizi igienici	δ_{ig}	1,00
Tipo di accesso	δ_{acc}	0,95
	δ_t	1,017

Il coefficiente di ragguaglio totale sarà:

$$\delta_t = 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 1,017.$$

6.4.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2025, le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, mediando tra l'uso residenziale e commerciale/ricettivo, costi e disagi di mantenimento, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 2000,00.

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV.LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2900	L	7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2100	L	4,7	6,3	L
Box	NORMALE	900	1300	L	4	5,6	L

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	630	880	L	3,4	5,1	L
Negozi	Normale	1600	2300	L	9,1	12,8	L
Negozi	OTTIMO	2700	4000	L	11,6	22	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times Sc$, con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,017 \times 2000,00 \text{ €/mq} \times 41,29 \text{ mq} = \text{€ } 82.580,00$.

6.4.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 7.500,00; considerando una detrazione del 25% si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 7.500,00
Detrazioni per sfiti, inesigibilità etc., 25%	€ 1.875,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 5.625,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 6,750% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguglio $\delta_t = 1.017$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 6,636\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = Rn \times 100 / r_s = 5.625,00 \times 100 / 6,636 = \text{€ } 84.768,44.$$

6.4.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto4}

Considerati i due valori ottenuto con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più probabile valore dell'immobile del lotto 3, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino etc.

$$\text{- Lotto 4: } (\text{€ } 82.580,00 + \text{€ } 84.768,44) / 2 = \text{€ } 83.674,22 \text{ in cifra tonda € } 83.700,00$$

Differenza tra i due valori: $\Delta = | \text{€ } 82.580,00 - \text{€ } 84.768,44 | = \text{€ } 2.188,44 < \text{del } 20\% \text{ di } 83.700,00 = \text{€ } 16.740,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.4.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di

mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 83.700,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	6,636%;
reddito annuo netto R_n =	€ 83.700,00x6,636/100 = € 5.554,08;
spese per manutenzione etc.,	25%
reddito annuo lordo R_L =	€ 5.554,08x1,25 = € 6.942,63 €.

In cifra tonda **€ 7.000,00**.

6.4.9. Conclusioni – lotto 4

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate sarà:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 83.700,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 2,400
- Spese condominiali insolute	- € 1.665,02
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	<u>- € 8.370,00</u>
	<u>€ 71.264,98</u>

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 71.200,00**.

6.4.10. Foto immobile rilevato



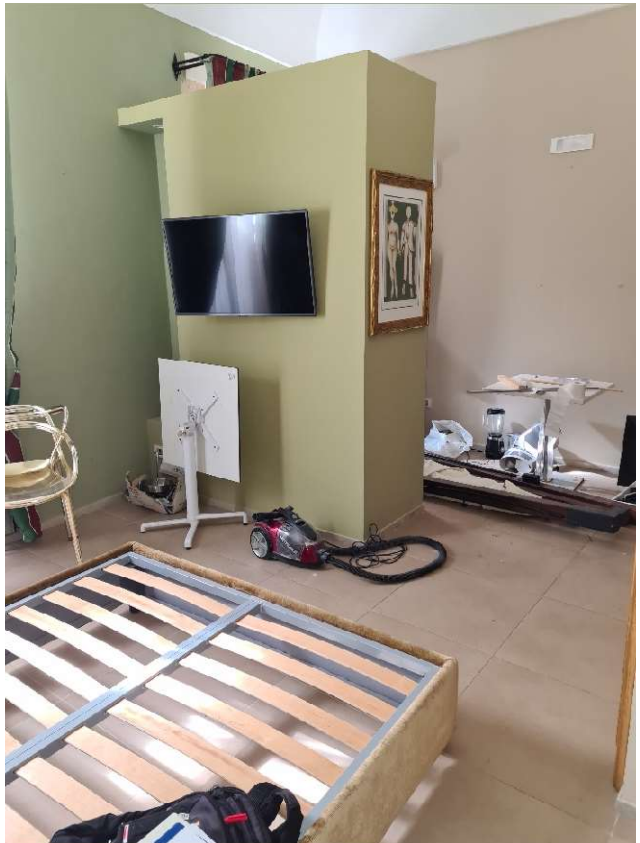
Identificazione unità abitativa



Porta di ingresso all'unità



Angolo cottura zona ingresso



Viste camera zona letto



Bagno

in corso d'opera autorizzata con C. E. n. 07/2015 – U.C.S. (3124 Var2) del 26/05/2015, con data ultimazione lavori del 30/12/2015 e richiesta di agibilità del 14.01.2016 ([allegati 6.1](#));

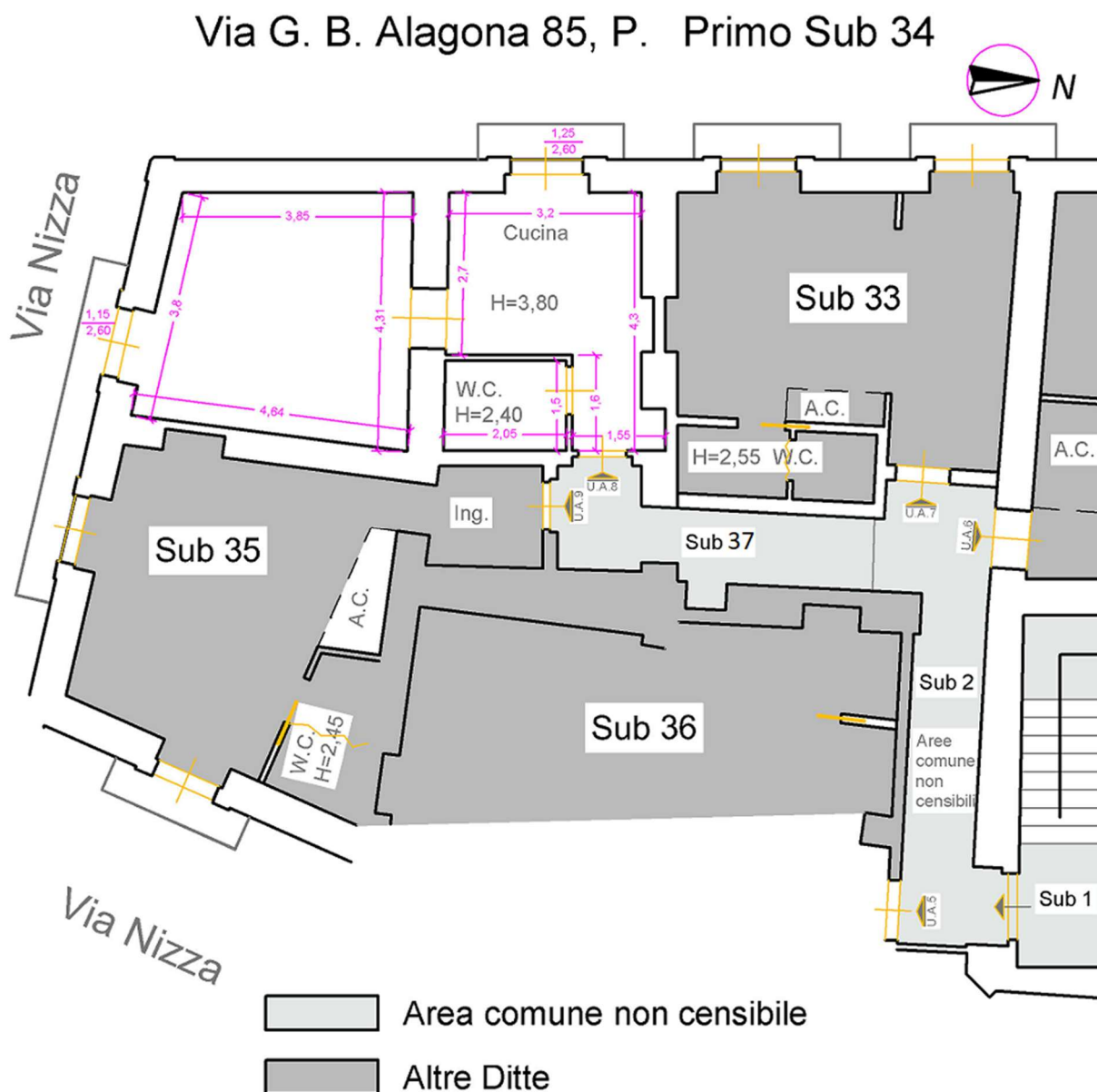
- l'edificio, edificato su un lotto di terreno identificato al catasto al foglio 167 particelle 2328 e 6087 consistente in due elevazioni fuori terra, risale al 1700 presumibilmente su preesistenze dirute reduci dal terremoto del 1693, per poi essere riconfigurato nei primi anni del 1900; ma in seguito agli eventi bellici del secondo conflitto ha subito nuovi danni. Dal 2010 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e di miglioramento sismico atti al consolidamento delle murature, a ripristinare e integrare i collegamenti tra i muri di spina e le pareti perimetrali, eliminando le spinte statiche in testa alle pareti perimetrali con formazione di nuovo cordolo sommitale. Il corpo di fabbrica è delimitato da murature perimetrali portanti in muratura di pietrame dello spessore di circa 60 cm, con solai di interpiano in parte realizzati in legno e tavolato con sovrastante caldana e pavimentazione e in parte realizzati con profili di acciaio intercalati da conglomerato cementizio e in gesso e cemento. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a falde realizzata con travi in legno in orditura non spingente e sovrastante strato di copertura in tegole siciliane. Le murature perimetrali dei prospetti, ricostruiti con conci calcarenitici analoghi alle murature esistenti appaiono ancora in buono stato di conservazione.
- non è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale e da altri due accessi in altrettanti locali indipendenti appartenenti sempre allo stesso edificio. L'ingresso principale comune, posto al civico 85 (anche se sulla parete figura l'87), immette in un androne che porta al vano scala per l'accesso agli immobili al primo piano compreso il presente Sub; dallo stesso androne si può accedere tramite una piccola apertura ad altro immobile (Lotto 1), sempre oggetto della procedura;
- l'edificio nel complesso si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale anche se necessita di interventi per limitare l'umidità di risalita soprattutto nei locali a piano terra e l'azione erosiva della vicinanza del mare per le murature interessate.

L'immobile oggetto di stima:

- indicato come Unità Abitativa 8 della struttura ricettiva, è adibito a civile abitazione, con accesso in comune da portone principale da Via Alagona n. 85, si sviluppa interamente a primo piano a cui si accede tramite scale in comune nell'androne (Hall/reception della struttura ricettiva), arrivati al pianerottolo di primo piano si accede all'ingresso di destra (lato Sud), tramite una porta vetrata che immette in un corridoio comune (Sub 2), si prosegue per

il corridoio contiguo, in comune (Sub 37), in fondo al quale si trova a destra l'ingresso all'unità abitativa;

- a nord confina con il Sub 33 (unità abitativa U.A.7), proprietà ; a est con corridoio comune (Sub 37) e con il Sub 35 (unità abitativa U.A.9), sempre proprietà ; a sud con il piazzale e la via Nizza; a ovest con la via Gian Battista Alagona;



- come già detto all'appartamento si accede da corridoi in aree comuni, entrando ci si immette in un'area ingresso-disimpegno unico ambiente con il locale cucina di 10,60 mq, dal quale si può accedere ad un balcone di 1,40 mq con affaccio su via Alagona tramite porta-finestra. Subito dopo l'ingresso, a sinistra si trova un bagno di 3,10 mq, mentre dal locale cucina, tramite una porta si accede ad una camera di 17,10 mq, con tetto in legno dotata di porta-

finestra che immette in un balcone di circa 1,70 mq con affaccio sul piazzale di via Nizza.

- non ha accesso al terrazzo dell'edificio;
- L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto fognario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di raffrescamento con aereatori, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. Relativamente agli impianti si è accertato che non sono indipendenti, ma centralizzati con il resto delle unità abitative della struttura, con centrale termica ubicata nel secondo locale a piano terra del Sub 31 (sempre proprietà SIG srl), alla quale non è stato possibile accedere. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune ([allegato 6.2](#)).
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di buona scelta commerciale e comunque si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione. Pavimenti e pareti degli alloggi non presentano segni di infiltrazione e sono rifinite con stile in linea con la natura dell'edificio. Gli infissi sono in legno con vetrate singole e ante oscuranti e sono in buono stato;
- Pavimento, rivestimento e sanitari del bagno appaiono in discreto stato di conservazione;
- Oltre allo svuotamento dei locali ingolfati da arredi e cartolerie è necessario provvedere alla separazione degli impianti e all'installazione di nuovi contatori di tutti gli impianti o di dispositivi di contabilizzazione, in accordo con la proprietà delle altre unità abitative. Di tutti gli interventi qui richiamati se ne terrà conto nella valutazione finale del prezzo a base d'asta.

Num.ORD. Tariffa	Designazione dei Lavori	Dimensioni				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 P.001	Recupero del rivestimento lapideo degradato da umidità di risalita, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti, trattamento deumidificante e ripristino delle fughe - rivestimento bagno	1				1,50	120,00	180,00
2 P.002	Installazione nuovo contatore elettrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
3 P.003	Installazione nuovo contatore idrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				600	600,00	600,00
4 P.004	Installazione nuovo contatore calore per distacco o contatore su rete comune	1				650	650,00	650,00

	struttura							
8 11.1.3	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa data in due mani (m ²) - parete apertura - pareti bagno	1				2,50	10,44	26,10
9 24.2.4	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori (m ³)	2				2	38,71	77,42
	TOTALE							2183,52

Che arrotondando per eccesso si attestano a **€ 2.200,00** per ripristinare l'immobile nelle piene funzionalità.

6.5.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato, catastalmente costituito per variazione del 24.12.2015 prat. SR0140768 in atti dal 24.12.2015 -Ristrutturazione-Frazionamento-Fusione (n.6350.1/2015), risulta in piena proprietà alla società " [REDACTED] (in forma abbreviata " [REDACTED]

[REDACTED] - per i diritti pari a 1/1 di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 7.1](#)) a ministero Notaio in Floridia dott. *Egidio Santangelo* il 24.11.2006, rep. n. 74190, raccolta n. 20628, registrato in data 27/11/2006, n.5732, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 27.11.2006 Reg. gen. n. 31372, Reg. part. n. 17879 dai signori [REDACTED], ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- per successione legittima alla morte della [REDACTED]
[REDACTED] come da denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Siracusa al n./vol 485/378 del 23.12.2003, con accettazione di eredità trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07.04.2004, nn. 5417/7705 alla quale, a sua volta la proprietà era pervenuta:
- per successione testamentaria al fratello [REDACTED]
[REDACTED], dichiarazione di successione n./vol. 189/320 regolata da testamento olografico, pubblicato giusto verbale in Notaio F. Immè, già di Melilli del 18.09.1987, rep. 11729, req.to al n. 1116, trascritto in data 24.09.1987 nn. 11235/14551;

Possesso

risulta un contratto di locazione intestato in qualità di dante causa a [REDACTED]

██████████ a favore della ██████████ registrato il 16.03.2018 n. 1120

seri T3 della durata di 9 anna dal 05.03.2018 fino a tutto il 04.03.2027, non ancora ufficialmente chiuso. Per quanto fin ora esposto, alla data della redazione della presente relazione l'immobile non è occupato da persone ma risulta ancora in essere il contratto di cui sopra ([vedi allegato 3.3](#)).

6.5.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita; dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad eccezione dei seguenti ([allegato 8.5](#)):

- ***Ipoteca volontaria*** iscritta in data 27.11.2006 nn. 9336/31375, derivante da concessione di mutuo per atto in Notaio E. Santangelo del 24.11.2006, rep. 74191, in favore di Banco di Sicilia Società Per azioni, per € 1.050.00,00 sottoscritto dalla [REDACTED] proprietaria dell'immobile;
- ***Pignoramento immobiliare*** trascritto in data 09.10.2025 nn. 15124/20074, in favore di "Condominio Unità Edilizia di Via Alagona 81-83-85-87;

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);
- imposta di bollo d € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Vincoli di natura tecnica - tecnologici:

- rimane il vincolo di appartenenza dell'immobile al funzionamento della struttura ricettiva che comprende anche immobili non oggetto della procedura esecutiva, con i quale condivide impianti idrico ed elettrico centralizzati dai ai quali è possibile staccarsi con costi già preventivati, sempre in accordo con la proprietà degli altri immobili facenti parte della struttura.

Vincoli di natura storico - artistico:

- essendo l'immobile facente parte di un edificio ricadente in Zona "A" – "centro storico di valore monumentale: Ortigia", anche se non figura tra gli edifici vincolati permane il Vincolo: *Paesaggistico ai sensi del D.A. 625 del 11/04/1968 (Ortigia)* il che limita solo che ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere autorizzato dalla Sovrintendente ([allegato 3.1](#)).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Unità Edilizia Via Alagona 81, 83, 85, 87" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- spese insolute a carico della società e qui frazionate e ripartite per il presente immobile
 - € 12.438,78 – intero debito della società "[REDACTED]" con il condominio;
 - 504,087- millesimi di proprietà generale della "[REDACTED]" all'interno del condominio;
 - 154,026% di proprietà di detto Sub 34 all'interno della proprietà solo "[REDACTED]" il che si traduce in una frazione del debito con il condominio di € 1.915,89 (parte solo Sub 34);
 - Dalla rielaborazione dei millesimi di proprietà si è ricavata la frazione che detto immobile ricopre all'interno della proprietà della società esecutata e, che a sua volta ricopre all'interno della proprietà generale, per cui i millesimi di proprietà generale all'interno del condominio sono **77,642/1000** di proprietà generale come da allegare tabelle ([allegato 6.3 e 6.4](#))

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.5.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "A" – "centro storico monumentale: Ortigia" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Piano Particolareggiato Ortigia (P.P.O.) approvato con D.A. n. 286 del 27/03/1990 così come richiamati dal Titolo Terzo capitolo I art. 12 (centri storici Zona A) delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.



Stralcio PRG Comune di Siracusa (Isola di Ortigia) – identificazione lotto edificato

La zona “A” riguarda i tessuti pre-ottocenteschi dell’isola di Ortigia, cresciuti all’interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva. Localizzate in zona sud-est del quartiere “C” 12° settore Giudecca Sud, tali parti urbane, ad uso residenziale, turistico e ricettiva è caratterizzata da isolati compatti e da stradine strette di 2 – 3 metri caratteristiche della zona dove insistono anche uffici pubblici in palazzi storici.

La destinazione d’uso prevalente è quella residenziale-alberghiero, ma sono ammesse anche altre quali: commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, e altre, si veda in dettaglio l’allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, così come definiti dalle lettere a) e b) dell’art. 20 della L.R. n. 71/78 e della Legge speciale n. 70/76 integrata e modificata dalla Legge 34/85 e della normativa sismica vigente nel rispetto delle prescrizioni normative delle tavole di Piano.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico - edilizia dell’immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell’ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle

quali è emerso:

- l'edificio risale a edificazione del 1700;
- in data 14.12.2010 viene rilasciata concessione edilizia n.36/2010 – U.C.S. per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento sismico;
- in data 29.06.2011 viene rilasciata autorizzazione per variante in corso d'opera n. 3124 Var/Volt dove la concessione viene volturata alla [REDACTED] per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a struttura Ricettiva Turistica Alberghiera (RTA);
- in data 26.05.2015 viene rilasciata concessione edilizia n. 07/2015 – Prat. 3124/Var2 per modifiche distributive interne;
- in data 26.03.2015 viene rilasciato parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, SS. BB. CC. in sede di commissione unica per Ortigia, verb. n. 777 in stessa data;
- in data 24.12.2015 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili oggetto di intervento;
- in data 30.12.2015 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 28.12.2015;
- in data 30.12.2015 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate;
- in data 16.01.2016 viene depositata agibilità di tutti gli immobili coinvolti nell'intervento edilizio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.1](#)) dove vengono richiamate tutte le pratiche di cui sopra;
- in data 30.12.2015 viene rilasciata attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio sorveglianza impianti del Comune di Siracusa con prot. n. 14643 del 23/12/2015 ([allegato 6.2](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune U.C.S. e dell'ufficio del Territorio di Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.5.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.5.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto al rappresentante legale, [REDACTED] se fosse a conoscenza e avesse copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, lo stesso dichiarava di non averne copia, ma che probabilmente era presente. Non avendo recuperato il documento, in data 27.01.2026 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1" della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile

oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 29.01.2026 e con prot. n.3171 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato l'esistenza negli archivi del Catasto Energetico Fabbricati di "APE di classe C" - 108,06 kWh/m²anno, (allegati 9.5).

6.5.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.5.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da agenzie immobiliari, parametri OMI e compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ_i " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguaglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – storico: 1,10 – civile: 1,00 – economico: 0,95 – popolare: 0,90);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm./tur.:1,15 – uffici.:1,1 – mag./lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,85 – Pt:0,95 – P1:1,00 – P>2:1,10 – attico:1,15);
- δ_h – altezza utile media ($h>2,7$:1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{zn} – pos./zona (turistica:1,10 – tur/balneare: 1,15 – urbana: 1,00 – extraurbana: 0,95).
- δ_{pan} – panoramicità. (ottima/mare:1,10 – buona: 1,00 – strada pubbl.: 0,95 – interno: 0,90).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 1,0 – due: 1,05 – più di due: 1,150).
- δ_{acc} – tipo accesso. (indipendente: 1,10 – semindipendente: 1,00 – comune vincolato: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.5.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 25% per spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.5.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 45,52 così distribuita:

30,08 mq – superficie residenziale escluse le murature;

3,10 mq – balcone.

Abitazione tipo economico: Foglio 167 particella 6087 Sub 34				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m ²]	Coeff.	Sup. commerciale [m ²]
1°	Ingresso/disimpegno/K	10,60	1,00	10,60
	Soggiorno	0,00	1,00	0,00
	Disimpegno	0,00	1,00	0,00
	Camera zona letto	17,10	1,00	17,10
	Camera da letto	0,00	1,00	0,00
	Bagno	3,10	1,00	3,10
	WC	0,00	1,00	0,00
	Balcone < 25 mq	3,10	0,30	0,93
	Balcone > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Veranda Coperta < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Veranda Coperta > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Terrazza esclusiva < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Terrazza esclusiva > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Muri perimetrali s = 60 cm Tramezzi s = 10 - 20 cm Altezza locali h = 3,05	13,79	1,00	13,79
	Totale superficie commerciale Sc =			45,52

Calcolati i secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,00
Tipologia edificio	δ_{ed}	1,10
Destinazione principale	δ_d	1,15
Orientamento predominante	δ_o	1,05
Altezza di piano senza ascensore	δ_p	1,00
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	0,90
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,90
Posizione e zona dell'edificio	δ_{zn}	1,10
Panoramicità - Vista	δ_{pan}	1,10
Numero servizi igienici	δ_{ig}	1,00
Tipo di accesso	δ_{acc}	0,95
	δ_t	1,237

Il coefficiente di ragguaglio totale sarà:

$$\delta_t = 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,95 = 1,237.$$

6.5.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2025 le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, mediano tra l'uso residenziale e commerciale, costi e disagi di mantenimento, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 2000,00.

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2900	L	7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2100	L	4,7	6,3	L
Box	NORMALE	900	1300	L	4	5,6	L

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	630	880	L	3,4	5,1	L
Negozi	Normale	1600	2300	L	9,1	12,8	L
Negozi	OTTIMO	2700	4000	L	11,6	22	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times Sc$, con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,237 \times 2000,00 \text{ €/mq} \times 45,52 \text{ mq} = \text{€ } 100.144,00$.

6.5.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 8.000,00; considerando una detrazione del 25% si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 8.000,00
Detrazioni per sfiti, inesigibilità etc., 25%	€ 2.000,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 6.000,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 6,750% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguaglio $\delta_t = 1.237$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 5,458\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = Rn \times 100 / r_s = 6.000,00 \times 100 / 5,458 = \text{€ } 109.931,28.$$

6.5.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto5}

Considerati i due valori ottenuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più probabile valore dell'immobile del lotto 3, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino etc.

$$\text{ - Lotto 5: } (\text{€ } 100.144,00 + \text{€ } 109.931,28) / 2 = \text{€ } 105.037,64 \text{ in cifra tonda € } 105.000,00$$

Differenza tra i due valori: $\Delta = | \text{€ } 100.144,00 - \text{€ } 109.931,28 | = \text{€ } 9.787,28 < \text{del } 20\% \text{ di } 105.000,00 = \text{€ } 21.000,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.5.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di

mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 105.000,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	5,458%;
reddito annuo netto R_n =	€ 105.000,00x5,458/100 = € 5.730,85;
spese per manutenzione etc.,	25%
reddito annuo lordo R_L =	€ 5.730,85x1,25 = € 7.163,57 €.

In cifra tonda **€ 7.200,00**.

6.5.9. Conclusioni – lotto 5

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate sarà:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 105.000,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 2.400,00
- Spese condominiali insolute	- € 1.915,89
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	<u>- € 10.500,00</u>
	<u>€ 90.384,11</u>

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 90.300,00**.

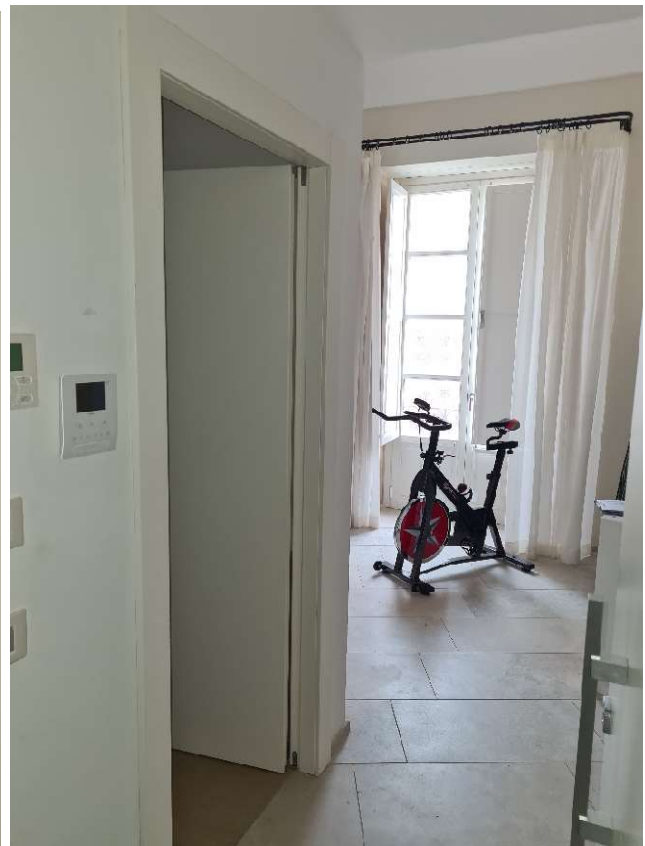
6.5.10. Foto immobile rilevato



Identificazione unità abitativa



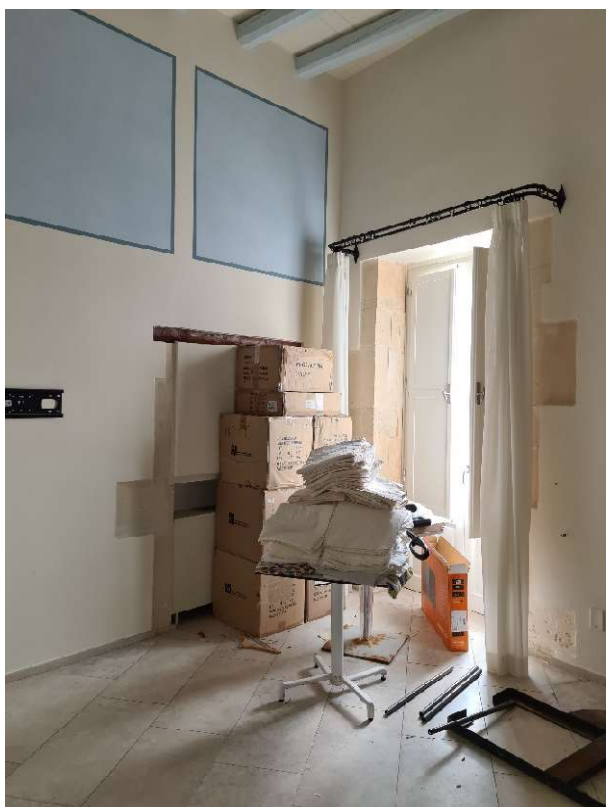
Porta ingresso all'unità abitativa



Ingresso-Disimpegno-Cucina



Ingresso-cucina con angolo cottura



Camera



Bagno

variazione in corso d'opera autorizzata con C. E. n. 07/2015 – U.C.S. (3124 Var2) del 26/05/2015, con data ultimazione lavori del 30/12/2015 e richiesta di agibilità del 14.01.2016 ([allegati 6.1](#));

- l'edificio, edificato su un lotto di terreno identificato al catasto al foglio 167 particelle 2328 e 6087 consistente in due elevazioni fuori terra, risale al 1700 presumibilmente su preesistenze dirute reduci dal terremoto del 1693, per poi essere riconfigurato nei primi anni del 1900; ma in seguito agli eventi bellici del secondo conflitto ha subito nuovi danni. Dal 2010 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e di miglioramento sismico atti al consolidamento delle murature, a ripristinare e integrare i collegamenti tra i muri di spina e le pareti perimetrali, eliminando le spinte statiche in testa alle pareti perimetrali con formazione di nuovo cordolo sommitale. Il corpo di fabbrica è delimitato da murature perimetrali portanti in muratura di pietrame dello spessore di circa 60 cm, con solai di interpiano in parte realizzati in legno e tavolato con sovrastante caldana e pavimentazione e in parte realizzati con profili di acciaio intercalati da conglomerato cementizio e in gesso e cemento. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a falde realizzata con travi in legno in orditura non spingente e sovrastante strato di copertura in tegole siciliane. Le murature perimetrali dei prospetti, ricostruiti con conci calcarenitici analoghi alle murature esistenti appaiono ancora in buono stato di conservazione.
- non è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale e da altri due accessi in altrettanti locali indipendenti appartenenti sempre allo stesso edificio. L'ingresso principale comune, posto al civico 85 (anche se sulla parete figura l'87), immette in un androne che porta al vano scala per l'accesso agli immobili al primo piano compreso il presente Sub; dallo stesso androne si può accedere tramite una piccola apertura ad altro immobile (Lotto 1), sempre oggetto della procedura;
- l'edificio nel complesso si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale anche se necessita di interventi per limitare l'umidità di risalita soprattutto nei locali a piano terra e l'azione erosiva della vicinanza del mare per le murature interessate.

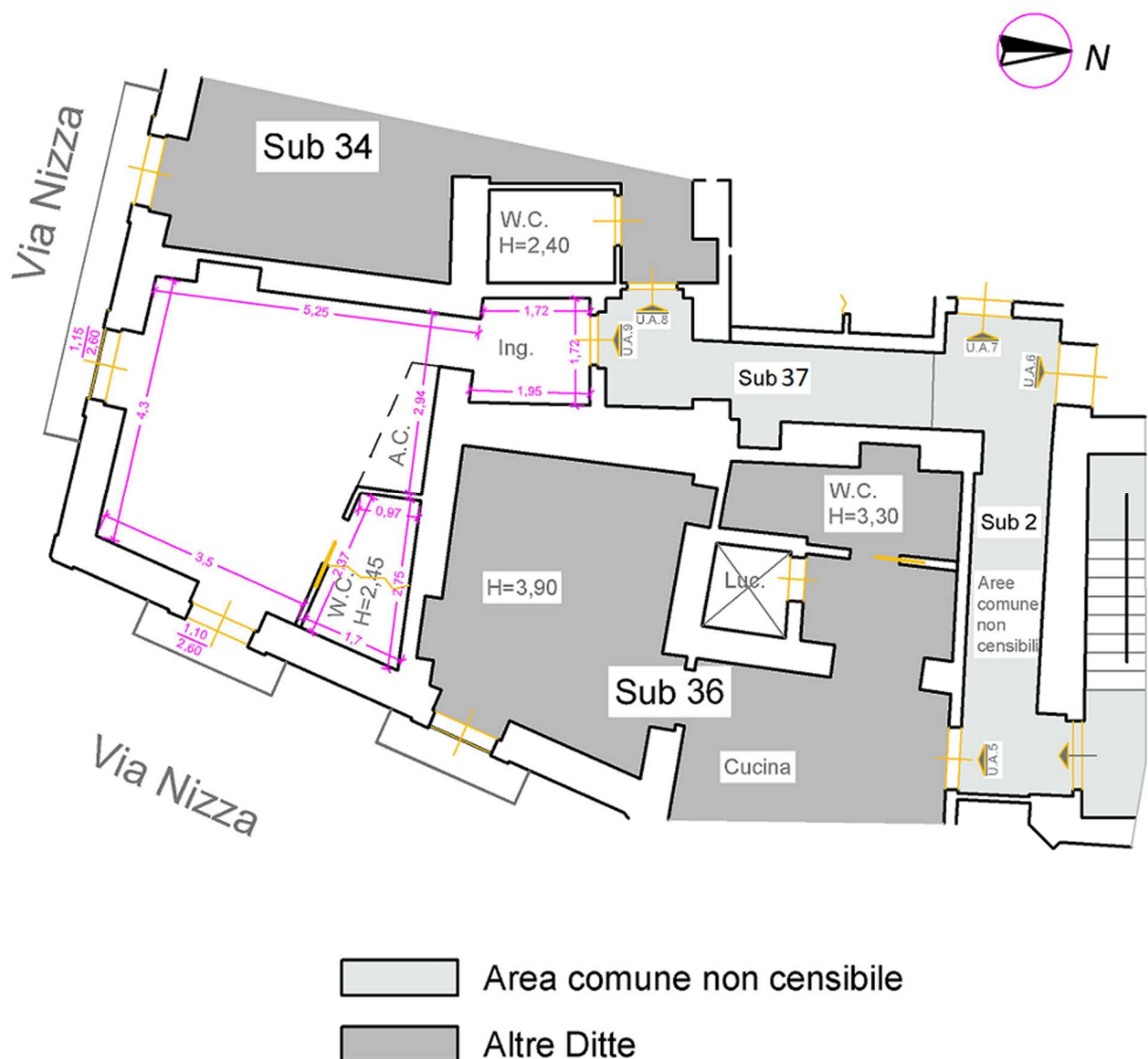
L'immobile oggetto di stima:

- indicato come Unità Abitativa 9 della struttura ricettiva, è adibito a civile abitazione, con accesso in comune da portone principale da Via Alagona n. 85, si sviluppa interamente a primo piano a cui si accede tramite scale in comune nell'androne (Hall/reception della struttura ricettiva), arrivati al pianerottolo di primo piano si accede all'ingresso di destra (lato

Sud), tramite una porta vetrata che immette in un corridoio comune (Sub 2), si prosegue quindi per il corridoio contiguo in comune (Sub 37) in fondo al quale si trova l'ingresso all'unità abitativa;

- a nord confina con il corridoio comune (Sub 37) e con il Sub 36 (unità abitativa U.A.6), proprietà ; a est con via Nizza fronte mare; a sud con il piazzale e la via Nizza; a ovest con il Sub 34 (unità abitativa U.A.8), sempre proprietà 

Via G. B. Alagona 85, P. Primo Sub 35



- come già detto all'appartamento si accede in fondo al corridoio comune (Sub 37), entrando ci si immette in un'area ingresso di 3.10 mq, attraversato il quale si accede alla camera di 21,55 mq dotata di angolo cottura e di due porta finestra che immettono rispettivamente in

un balcone di 1,70 mq a su piazzale di via Nizza e su un altro balcone di 1,40 mq con affaccio su via Nizza vista mare;

- L'appartamento, molto panoramico, è dotato di impianto idrico, impianto fognario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di raffrescamento con aereatori, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. Relativamente agli impianti si è accertato che non sono indipendenti, ma centralizzati con il resto delle unità abitative della struttura, con centrale termica ubicata nel secondo locale a piano terra del Sub 31 (sempre proprietà ) alla quale non è stato possibile accedere. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune ([allegato 6.2](#)).
- Non ha accesso al terrazzo dell'edificio;
- Finiture: le pareti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di buona scelta commerciale e comunque si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione. Il soffitto è in legno in buono stato di conservazione. Pavimenti e pareti degli alloggi non presentano segni di infiltrazione e sono rifinite con stile in linea con la natura dell'edificio. Gli infissi sono in legno con vetrate singole e ante oscuranti su lato sud mentre fronte mare è presente doppio infisso esterno del tipo alla veneziana ma in pessimo stato e che andrebbe riparato o sostituito in accordo con le indicazioni della Soprintendenza;
- Pavimento, rivestimento e sanitari del bagno appaiono in discreto stato di conservazione;
- Oltre allo svuotamento e pulizia dei locali è necessario provvedere alla separazione degli impianti e all'installazione di nuovi contatori di tutti gli impianti o di dispositivi di contabilizzazione, in accordo con la proprietà delle altre unità abitative. Di tutti gli interventi qui richiamati se ne terrà conto nella valutazione finale del prezzo a base d'asta.

Num.ORD. Tariffa	Designazione dei Lavori	Dimensioni				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 P.001	Recupero del rivestimento lapideo degradato da umidità di risalita, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti, trattamento deumidificante e ripristino delle fughe - rivestimento bagno	1				1,50	120,00	180,00
2 8.3.4.1	Fornitura e posa in opera di persiane in legno ad una o più partite con marcatura CE secondo UNI EN 13659 .. superficie minima 1,80 in diglas	1		1,10	1,60	2,86	873,33	2497,72

3 P.002	Installazione nuovo contatore elettrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1					650,00	650,00
4 P.003	Installazione nuovo contatore idrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				600	600,00	600,00
5 P.004	Installazione nuovo contatore calore per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
6 11.1.3	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa data in due mani (m ²) - parete apertura - pareti bagno	1				2,50	10,44	26,10
7 24.2.4	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori (m ³)	2				2	38,71	77,42
	TOTALE							4681,24

Che arrotondando per eccesso si attestano a **€ 4.700,00** per ripristinare l'immobile nelle piene funzionalità.

6.6.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato, catastalmente costituito per variazione del 24.12.2015 prat. SR0140768 in atti dal 24.12.2015 -Ristrutturazione-Frazionamento-Fusione (n.6350.1/2015), risulta in piena proprietà alla società " [REDACTED] (in forma abbreviata " [REDACTED]

[REDACTED] - per i diritti pari a 1/1 di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 7.1](#)) a ministero Notaio in Floridia dott. *Egidio Santangelo* il 24.11.2006, rep. n. 74190, raccolta n. 20628, registrato in data 27/11/2006, n.5732, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 27.11.2006 Reg. gen. n. 31372, Reg. part. n. 17879 dai signori [REDACTED] e [REDACTED], ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- per successione legittima alla morte della [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Siracusa al n./vol 485/378 del 23.12.2003, con accettazione di eredità trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07.04.2004, nn. 5417/7705 alla quale, a sua volta la proprietà era pervenuta:

- per successione testamentaria al fratello [REDACTED]
[REDACTED], dichiarazione di successione n./vol. 189/320 regolata da testamento olografico, pubblicato giusto verbale in Notaio F. Immè, già di Melilli del 18.09.1987, rep. 11729, reg.to al n. 1116, trascritto in data 24.09.1987 nn. 11235/14551;

Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile non era occupato da persone e risultava chiaramente libero e non utilizzato da qualche anno. Da indagini del sottoscritto presso l'agenzia delle entrate di Siracusa risulta un contratto di locazione intestato in qualità di dante causa a "[REDACTED]" a favore della "[REDACTED]" registrato il 16.03.2018 n. 1120 seri T3 della durata di 9 anni dal 05.03.2018 fino a tutto il 04.03.2027, non ancora ufficialmente chiuso. Per quanto fin ora esposto, alla data della redazione della presente relazione l'immobile non è occupato da persone ma risulta ancora in essere il contratto di cui sopra ([vedi allegato 3.3](#)).

6.6.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita: dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad eccezione dei seguenti ([allegato 8.6](#)):

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 27.11.2006 nn. 9336/31375, derivante da concessione di mutuo per atto in Notaio E. Santangelo del 24.11.2006, rep. 74191, in favore di Banco di Sicilia Società Per azioni, per € 1.050.00,00 sottoscritto dalla [REDACTED] proprietaria dell'immobile;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 09.10.2025 nn. 15124/20074, in favore di "Condominio Unità Edilizia di Via Alagona 81-83-85-87;

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);
- imposta di bollo di € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Vincoli di natura tecnica - tecnologici:

- rimane il vincolo di appartenenza dell'immobile al funzionamento della struttura ricettiva che comprende anche immobili non oggetto della procedura esecutiva, con i quale condivide impianti idrico ed elettrico centralizzati dai ai quali è possibile staccarsi con costi già preventivati, sempre in accordo con la proprietà degli altri immobili facenti parte della struttura.

Vincoli di natura storico - artistico:

- essendo l'immobile facente parte di un edificio ricadente in Zona "A" – 2centro storico di valore monumentale: Ortigia", anche se non figura tra gli edifici vincolati permane il Vincolo: *Paesaggistico ai sensi del D.A. 625 del 11/04/1968 (Ortigia)* il che limita solo che ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza ([allegato 3.1](#)).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Unità Edilizia Via Alagona 81, 83, 85, 87" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- spese insolute a carico della società e qui frazionate e ripartite per il presente immobile
 - € 12.438,78 – intero debito della società "[REDACTED]" con il condominio;
 - 504,087- millesimi di proprietà generale della "[REDACTED]" all'interno del condominio;
 - 137,0027% di proprietà di detto Sub 35 all'interno della proprietà solo "[REDACTED]" il che si traduce in una frazione del debito con il condominio di € 1.704,14 (parte solo Sub 35);
 - Dalla rielaborazione dei millesimi di proprietà si è ricavata la frazione che detto immobile ricopre all'interno della proprietà della società esecutata e, che a sua volta ricopre all'interno della proprietà generale, per cui i millesimi di proprietà generale all'interno del condominio sono **69,061/1000** di proprietà generale come da allegate tabelle ([allegato 6.3 e 6.4](#))

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.6.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "A" – "centro storico monumentale: Ortigia" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Piano Particolareggiato Ortigia (P.P.O.) approvato con D.A. n. 286 del 27/03/1990 così come richiamati dal Titolo Terzo capitolo I art. 12 (centri storici Zona A) delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.



Stralcio PRG Comune di Siracusa (Isola di Ortigia) – identificazione lotto edificato

La zona “A” riguarda i tessuti pre-ottocenteschi dell’isola di Ortigia, cresciuti all’interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva. Localizzate in zona sud-est del quartiere “C” 12° settore Giudecca Sud, tali parti urbane, ad uso residenziale, turistico e ricettiva sono caratterizzate da isolati compatti e da stradine strette di 2 – 3 metri caratteristiche della zona dove insistono anche uffici pubblici in palazzi storici.

La destinazione d’uso prevalente è quella residenziale-alberghiero, ma sono ammesse anche altre quali: commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, e altre, si veda in dettaglio l’allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, così come definiti dalle lettere a) e b) dell’art. 20 della L.R. n. 71/78 e della Legge speciale n. 70/76 integrata e modificata dalla Legge 34/85 e della normativa sismica vigente nel rispetto delle prescrizioni normative delle tavole di Piano.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico - edilizia dell’immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell’ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle

quali è emerso:

- l'edificio risale a edificazione del 1700;
- in data 14.12.2010 viene rilasciata concessione edilizia n.36/2010 – U.C.S. per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento sismico;
- in data 29.06.2011 viene rilasciata autorizzazione per variante in corso d'opera n. 3124 Var/Volt dove la concessione viene volturata alla [REDACTED] per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a struttura Ricettiva Turistica Alberghiera (RTA);
- in data 26.05.2015 viene rilasciata concessione edilizia n. 07/2015 – Prat. 3124/Var2 per modifiche distributive interne;
- in data 26.03.2015 viene rilasciato parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, SS. BB. CC. in sede di commissione unica per Ortigia, verb. n. 777 in stessa data;
- in data 24.12.2015 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili oggetto di intervento;
- in data 30.12.2015 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 28.12.2015;
- in data 30.12.2015 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate;
- in data 16.01.2016 viene depositata agibilità di tutti gli immobili coinvolti nell'intervento edilizio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.1](#)) dove vengono richiamate tutte le pratiche di cui sopra;
- in data 30.12.2015 viene rilasciata attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio sorveglianza impianti del Comune di Siracusa con prot. n. 14643 del 23/12/2015 ([allegato 6.2](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune U.C.S. e dell'ufficio del Territorio di Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.6.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.6.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto al rappresentante legale, [REDACTED] se fosse a conoscenza e avesse copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, lo stesso dichiarava di non averne copia, ma che probabilmente era presente. Non avendo recuperato il documento, in data 27.01.2026 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1" della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile

oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 29.01.2026 e con prot. n.3171 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato l'esistenza negli archivi del Catasto Energetico Fabbricati di "APE di classe C" - 121,05 kWh/m²anno, (allegati 9.6).

6.6.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.6.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da agenzie immobiliari, parametri OMI e compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ_i " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguaglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – storico: 1,10 – civile: 1,00 – economico: 0,95 – popolare: 0,90);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm./tur.:1,15 – uffici.:1,1 – mag./lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,85 – Pt:0,95 – P1:1,00 – P>2:1,10 – attico:1,15);
- δ_h – altezza utile media ($h>2,7$:1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{zn} – pos./zona (turistica:1,10 – tur/balneare: 1,15 – urbana: 1,00 – extraurbana: 0,95).
- δ_{pan} – panoramicità. (ottima/mare:1,10 – buona: 1,00 – strada pubbl.: 0,95 – interno: 0,90).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 1,0 – due: 1,05 – più di due: 1,150).
- δ_{acc} – tipo accesso. (indipendente: 1,10 – semindipendente: 1,00 – comune vincolato: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.6.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 25% per spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.6.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 39,82 così distribuita:

28,01 mq – superficie utile escluse le murature;

3,10 mq – balcone.

Abitazione tipo economico: Foglio 167 particella 6087 Sub 35				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m²]	Coeff.	Sup. commerciale [m²]
1°	Ingresso	3,10	1,00	3,10
	Soggiorno	0,00	1,00	0,00
	Disimpegno	0,00	1,00	0,00
	Camera Con K	21,55	1,00	21,55
	Camera da letto	0,00	1,00	0,00
	Bagno	3,36	1,00	3,36
	WC	0,00	1,00	0,00
	Balcone < 25 mq	3,10	0,30	0,93
	Balcone > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Veranda Coperta < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Veranda Coperta > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Terrazza esclusiva < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Terrazza esclusiva > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Muri perimetrali s = 60 cm Tramezzi s = 10 - 20 cm Altezza locali h = 3,05	10,88	1,00	10,88
Totale superficie commerciale Sc =				39,82

Calcolati i secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,00
Tipologia edificio	δ_{ed}	1,10
Destinazione principale	δ_d	1,15
Orientamento predominante	δ_o	1,05
Altezza di piano senza ascensore	δ_p	1,00
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	0,90
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,90
Posizione e zona dell'edificio	δ_{zn}	1,10
Panoramicità - Vista	δ_{pan}	1,10
Numero servizi igienici	δ_{ig}	1,00
Tipo di accesso	δ_{acc}	0,95
	δ_t	1,237

Il coefficiente di ragguaglio totale sarà:

$$\delta_t = 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,95 = 1,237.$$

6.6.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2025 le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, mediando tra l'uso residenziale e commerciale, costi e disagi di mantenimento, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 2000,00.

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2900	L	7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2100	L	4,7	6,3	L
Box	NORMALE	900	1300	L	4	5,6	L

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	630	880	L	3,4	5,1	L
Negozi	Normale	1600	2300	L	9,1	12,8	L
Negozi	OTTIMO	2700	4000	L	11,6	22	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times Sc$, con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,237 \times 2000,00 \text{ €/mq} \times 39,82 \text{ mq} = \text{€ } 87.604,00$.

6.6.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 7.500,00; considerando una detrazione del 15% si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 7.500,00
Detrazioni per sfiti, inesigibilità etc., 25%	€ 1.875,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 5.625,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 6,750% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguaglio $\delta_t = 1.237$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 5,458\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = Rn \times 100 / r_s = 5.625,00 \times 100 / 5,458 = \text{€ } 103.060,58.$$

6.6.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto6}

Considerati i due valori ottenuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più probabile valore dell'immobile del lotto 3, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino etc.

$$\text{ - Lotto 6: } (\text{€ } 87.604,00 + \text{€ } 103.060,58) / 2 = \text{€ } 95.332,29 \text{ in cifra tonda € } 95.300,00$$

Differenza tra i due valori: $\Delta = | \text{€ } 87.604,00 - \text{€ } 103.060,58 | = \text{€ } 15.456,58 < \text{del } 20\% \text{ di } 95.300,00 = \text{€ } 19.600,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.6.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 95.300,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	5,458%;
reddito annuo netto R_n =	€ 95.300,00x5,458/100 = € 5.201,43;
spese per manutenzione etc.,	25%
reddito annuo lordo R_L =	€ 5.201,43x1,25 = € 6.501,79 €.

In cifra tonda **€ 6.500,00**.

6.6.9. Conclusioni – lotto 6

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate sarà:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 95.300,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 4.700,00
- Spese condominiali insolute	- € 1704,14
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	<u>- € 9.530,00</u>
	<u>€ 79.365,86</u>

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 79.300,00**.

6.6.10. Foto immobile rilevato



Identificazione unità abitativa



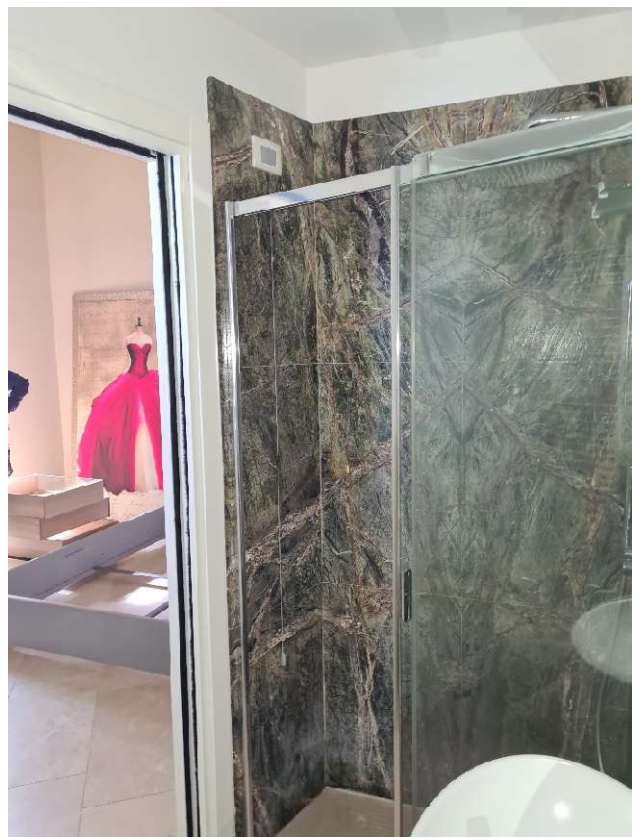
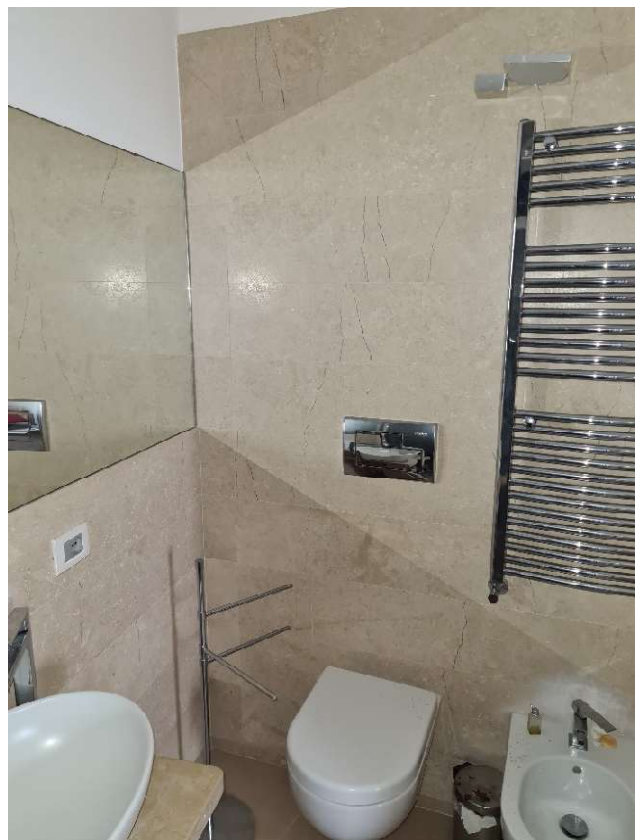
Ingresso all'unità abitativa



ingresso camera



Camera



Bagno

in corso d'opera autorizzata con C. E. n. 07/2015 – U.C.S. (3124 Var2) del 26/05/2015, con data ultimazione lavori del 30/12/2015 e richiesta di agibilità del 14.01.2016 ([allegati 6.1](#));

- l'edificio, edificato su un lotto di terreno identificato al catasto al foglio 167 particelle 2328 e 6087 consistente in due elevazioni fuori terra, risale al 1700 presumibilmente su preesistenze dirute reduci dal terremoto del 1693, per poi essere riconfigurato nei primi anni del 1900; ma in seguito agli eventi bellici del secondo conflitto ha subito nuovi danni. Dal 2010 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e di miglioramento sismico atti al consolidamento delle murature, a ripristinare e integrare i collegamenti tra i muri di spina e le pareti perimetrali, eliminando le spinte statiche in testa alle pareti perimetrali con formazione di nuovo cordolo sommitale. Il corpo di fabbrica è delimitato da murature perimetrali portanti in muratura di pietrame dello spessore di circa 60 cm, con solai di interpiano in parte realizzati in legno e tavolato con sovrastante caldana e pavimentazione e in parte realizzati con profili di acciaio intercalati da conglomerato cementizio e in gesso e cemento. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a falde realizzata con travi in legno in orditura non spingente e sovrastante strato di copertura in tegole siciliane. Le murature perimetrali dei prospetti, ricostruiti con conci calcarenitici analoghi alle murature esistenti appaiono ancora in buono stato di conservazione.
- non è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale e da altri due accessi in altrettanti locali indipendenti appartenenti sempre allo stesso edificio. L'ingresso principale comune, posto al civico 85 (anche se sulla parte figura l'87), immette in un androne che porta al vano scala per l'accesso agli immobili al primo piano compreso il presente Sub; dallo stesso androne si può accedere tramite una piccola apertura ad altro immobile (Lotto 1), sempre oggetto della procedura;
- l'edificio nel complesso si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale anche se necessita di interventi per limitare l'umidità di risalita soprattutto nei locali a piano terra e l'azione erosiva della vicinanza del mare per le murature più esposte.

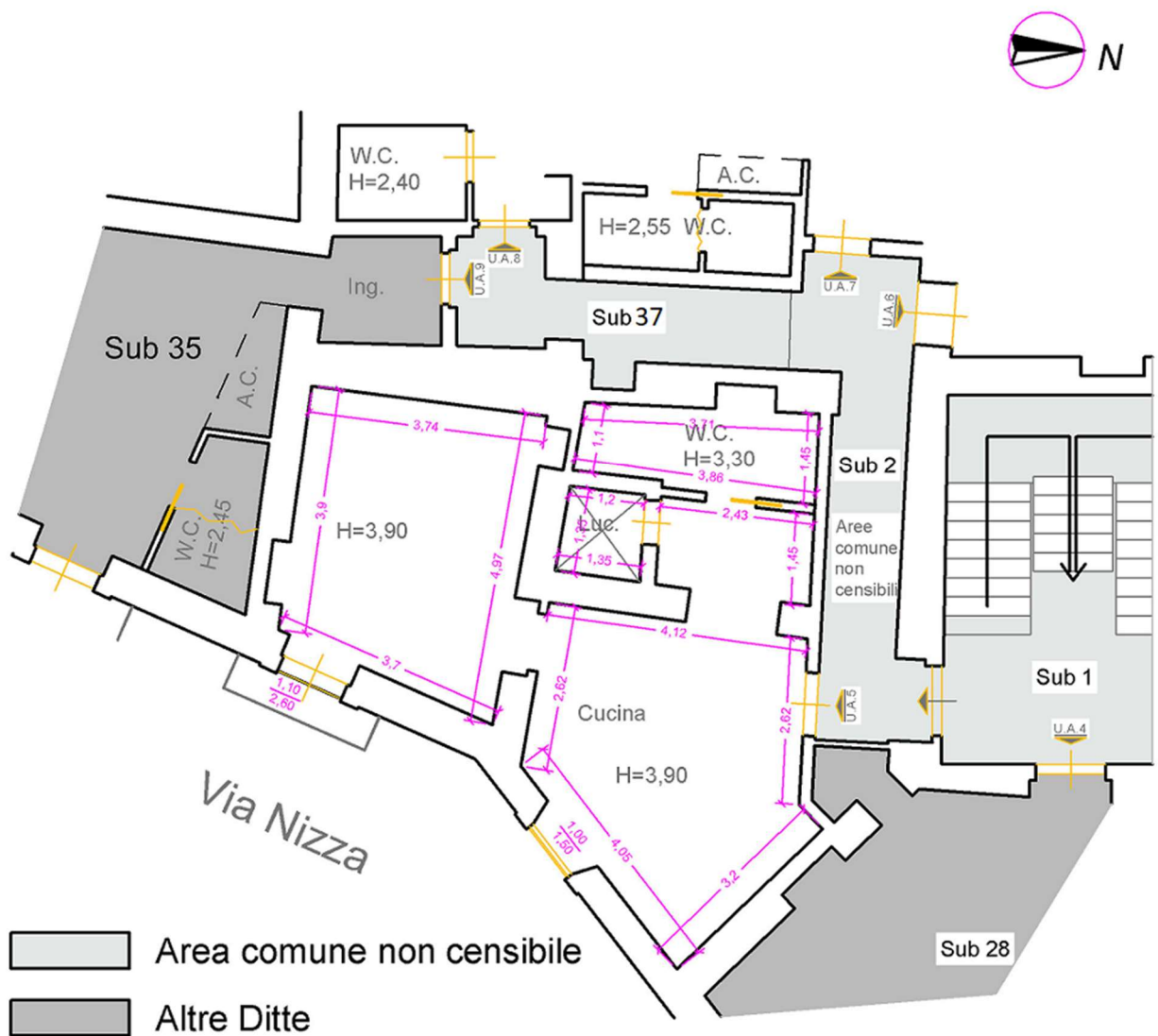
L'immobile oggetto di stima:

- indicato come Unità Abitativa 5 della struttura ricettiva, è adibito a civile abitazione, con accesso in comune da portone principale da Via Alagona n. 85, si sviluppa interamente a primo piano a cui si accede tramite scale in comune nell'androne (Hall/reception della struttura ricettiva), arrivati al pianerottolo di primo piano si accede all'ingresso di destra (lato Sud), tramite una porta vetrata che immette in un corridoio comune (Sub 2), subito di fronte

a tele porta vetrata si trova l'ingresso all'unità abitativa;

- a nord confina con il corridoio comune (Sub 2) e con il Sub 28 (unità abitativa U.A.4), proprietà ; a est con via Nizza, fronte mare; a sud con il Sub 35 (unità abitativa U.A.9) proprietà ; a ovest con parte del Sub 35 e con il corridoio comune Sub 37;

Via G. B. Alagona 85, P. Primo Sub 36



- come già detto, all'appartamento si accede appena lasciato il pianerottolo di piano essendo il primo ingresso di fronte più vicino, entrando ci si immette in un'area ingresso-Cucina di 18,35 mq dalla quale è possibile accedere a destra al disimpegno-angolo cottura con lucernaio di 5,20 mq totali, proseguendo dal disimpegno si accede al bagno di 4,81 mq.

Dall'ingresso-cucina, tramite una porta frontale si accede anche ad una camera di 16,22 mq con finestra di affaccio su un balcone di 1,40 mq ad est fronte mare; anche nel locale cucina è presente una finestra lato est fronte mare su via Nizza, senza balcone;

- L'appartamento, interamente fronte mare, è dotato di impianto idrico, impianto fognario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di raffrescamento con climatizzatore a pompa di calore, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. Relativamente agli impianti si è accertato che non sono indipendenti, ma centralizzati con il resto delle unità abitative della struttura, con centrale termica ubicata nel secondo locale a piano terra del Sub 1 (sempre proprietà ) alla quale non è stato possibile accedere. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune ([allegato 6.2](#)).
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di buona scelta commerciale e comunque si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione. Pavimenti e pareti degli alloggi non presentano segni di infiltrazione e sono rifinite con stile in linea con la natura dell'edificio. Gli infissi sono in legno con vetrate singole e doppi infissi esterni del tipo alla veneziana ma in pessimo stato e mancanti che andrebbero riparati o sostituiti in accordo con le indicazioni della Soprintendenza;
- Pavimento, rivestimento e sanitari del bagno appaiono in discreto stato di conservazione;
- Oltre allo svuotamento e pulizia dei locali è necessario provvedere alla separazione degli impianti e all'installazione di nuovi contatori di tutti gli impianti o di dispositivi di contabilizzazione, in accordo con la proprietà delle altre unità abitative. Di tutti gli interventi qui richiamati se ne terrà conto nella valutazione finale del prezzo a base d'asta.

Num.ORD. Tariffa	Designazione dei Lavori	Dimensioni				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 P.001	Recupero del rivestimento lapideo degradato da umidità di risalita, comprensivo di pulizia, rimozione delle parti incoerenti, trattamento deumidificante e ripristino delle fughe - rivestimento bagno	1				1,50	120,00	180,00
2 8.3.4.1	Fornitura e posa in opera di persiane in legno ad una o più partite con marcatura CE secondo UNI EN 13659 .. superficie minima 1,80 in diglas	1 1		1,10 1,00	2,60 1,50	4,36	873,33	3807,72
3	Installazione nuovo contatore elettrico	1					650,00	650,00

P.002	per distacco o contatore su rete comune struttura							
4 P.003	Installazione nuovo contatore idrico per distacco o contatore su rete comune struttura	1				600	600,00	600,00
5 P.004	Installazione nuovo contatore calore per distacco o contatore su rete comune struttura	1				650	650,00	650,00
6 11.1.3	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa data in due mani (m ²) - parete apertura - pareti bagno	1				2,50	10,44	26,10
7 24.2.4	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori (m ³)	2				2	38,71	77,42
	TOTALE							5991,24

Che arrotondando per eccesso si attestano a **€ 6.000,00** per ripristinare l'immobile nelle piene funzionalità.

6.7.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato, catastalmente costituito per variazione del 24.12.2015 prat. SR0140768 in atti dal 24.12.2015 -Ristrutturazione-Frazionamento-Fusione (n.6350.1/2015), risulta in piena proprietà alla società "XXXXXXXXXXXX" (in forma abbreviata "XXXXXXXXXXXX")

XXXXXXXXXXXX - per i diritti pari a 1/1 di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 7.1](#)) a ministero Notaio in Floridia dott. *Egidio Santangelo* il 24.11.2006, rep. n. 74190, raccolta n. 20628, registrato in data 27/11/2006, n.5732, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 27.11.2006 Reg. gen. n. 31372, Reg. part. n. 17879 dai signori XXXXXXXXXXXXXXX, ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- per successione legittima alla morte della XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX come da denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Siracusa al n./vol 485/378 del 23.12.2003, con accettazione di eredità trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07.04.2004, nn. 5417/7705 alla quale, a sua volta la proprietà era pervenuta:
 - per successione testamentaria al fratello XXXXXXXXXXXXXXX e

██████████, dichiarazione di successione n./vol. 189/320 regolata da testamento olografico, pubblicato giusto verbale in Notaio F. Immè, già di Melilli del 18.09.1987, rep. 11729, reg.to al n. 1116, trascritto in data 24.09.1987 nn. 11235/14551; e per successivo atto di divisione ([allegato 7.3](#)) a rogiti del medesimo Notaio in Floridia dott. *Egidio Santangelo* del 04.03.2011, rep. 80399, registrato il 14.03.2011 n. 1372, trascritto in data 15.03.2011 nn. 3694/5166.

Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile non era occupato da persone e risultava chiaramente libero e non utilizzato da qualche anno. Da indagini del sottoscritto presso l'agenzia delle entrate di Siracusa risulta un contratto di locazione intestato in qualità di dante causa a "██████████" a favore della "██████████" registrato il 16.03.2018 n. 1120 seri T3 della durata di 9 anna dal 05.03.2018 fino a tutto il 04.03.2027, non ancora ufficialmente chiuso. Per quanto fin ora esposto, alla data della redazione della presente relazione l'immobile non è occupato da persone ma risulta ancora in essere il contratto di cui sopra ([vedi allegato 3.3](#)).

6.7.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita: dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad eccezione dei seguenti ([allegato 8.7](#)):

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 27.11.206 nn. 9336/31375, derivante da concessione di mutuo per atto in Notaio E. Santangelo del 24.11.2006, rep. 74191, in favore di Banco di Sicilia Società Per azioni, per € 1.050.00,00 sottoscritto dalla ██████████ proprietaria dell'immobile;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 09.10.2025 nn. 15124/20074, in favore di "Condominio Unità Edilizia di Via Alagona 81-83-85-87;

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);

- imposta di bollo d € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Vincoli di natura tecnica - tecnologici:

- rimane il vincolo di appartenenza dell'immobile al funzionamento della struttura ricettiva che comprende anche immobili non oggetto della procedura esecutiva, con i quale condivide impianti idrico ed elettrico centralizzati dai ai quali è possibile staccarsi con costi già preventivati, sempre in accordo con la proprietà degli altri immobili facenti parte della struttura.

Vincoli di natura storico - artistico:

- essendo l'immobile facente parte di un edificio ricadente in Zona "A" – "centro storico di valore monumentale: Ortigia", anche se non figura tra gli edifici vincolati permane il Vincolo: *Paesaggistico ai sensi del D.A. 625 del 11/04/1968 (Ortigia)* il che limita solo che ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza ([allegato 3.1](#)).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Unità Edilizia Via Alagona 81, 83, 85, 87" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- spese insolute a carico della società e qui frazionate e ripartite per il presente immobile
 - € 12.438,78 – intero debito della società "[REDACTED]" con il condominio;
 - 504,087- millesimi di proprietà generale della "[REDACTED]" all'interno del condominio;
 - 188,113% di proprietà di detto Sub 36 all'interno della proprietà solo "[REDACTED]" il che si traduce in una frazione del debito con il condominio di € 2.339,90 (parte solo Sub 36);
 - Dalla rielaborazione dei millesimi di proprietà si è ricavata la frazione che detto immobile ricopre all'interno della proprietà della società esecutata e, che a sua volta ricopre all'interno della proprietà generale, per cui i millesimi di proprietà generale all'interno del condominio sono **94,825/1000** di proprietà generale come da allegate tabelle ([allegato 6.3 e 6.4](#))

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.7.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "A" – "centro storico monumentale: Ortigia" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Piano Particolareggiato Ortigia (P.P.O.) approvato con D.A. n. 286 del 27/03/1990 così come richiamati dal Titolo Terzo capitolo I art. 12 (centri storici Zona A) delle Norme Tecniche di

attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.



Stralcio PRG Comune di Siracusa (Isola di Ortigia) – identificazione lotto edificato

La zona “A” riguarda i tessuti pre-ottocenteschi dell’isola di Ortigia, cresciuti all’interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva. Localizzate in zona sud-est del quartiere “C” 12° settore Giudecca Sud, tali parti urbane, ad uso residenziale, turistico e ricettiva è caratterizzata da isolati compatti e da stradine strette di 2 – 3 metri caratteristiche della zona dove insistono anche uffici pubblici in palazzi storici.

La destinazione d’uso prevalente è quella residenziale-alberghiero, ma sono ammesse anche altre quali: commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, e altre, si veda in dettaglio l’allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, così come definiti dalle lettere a) e b) dell’art. 20 della L.R. n. 71/78 e della Legge speciale n. 70/76 integrata e modificata dalla Legge 34/85 e della normativa sismica vigente nel rispetto delle prescrizioni normative delle tavole di Piano.

-

Al fine di verificare la regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle quali è emerso:

- l'edificio risale a edificazione del 1700;
- in data 14.12.2010 viene rilasciata concessione edilizia n.36/2010 – U.C.S. per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento sismico;
- in data 29.06.2011 viene rilasciata autorizzazione per variante in corso d'opera n. 3124 Var/Volt dove la concessione viene volturata alla [REDACTED] per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a struttura Ricettiva Turistica Alberghiera (RTA);
- in data 26.05.2015 viene rilasciata concessione edilizia n. 07/2015 – Prat. 3124/Var2 per modifiche distributive interne;
- in data 26.03.2015 viene rilasciato parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, SS. BB. CC. in sede di commissione unica per Ortigia, verb. n. 777 in stessa data;
- in data 24.12.2015 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili oggetto di intervento;
- in data 30.12.2015 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 28.12.2015;
- in data 30.12.2015 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate;
- in data 16.01.2016 viene depositata agibilità di tutti gli immobili coinvolti nell'intervento edilizio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.1](#)) dove vengono richiamate tutte le pratiche di cui sopra;
- in data 30.12.2015 viene rilasciato attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio sorveglianza impianti del Comune di Siracusa con prot. n. 14643 del 23/12/2015 ([allegato 6.2](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune U.C.S. e dell'ufficio del Territorio di Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.7.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.7.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto al rappresentante legale, [REDACTED] se fosse a conoscenza e avesse copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, lo stesso dichiarava di non averne copia, ma che probabilmente era presente. Non avendo recuperato il

documento, in data 27.01.2026 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il “Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1” della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 29.01.2026 e con prot. n.3171 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato l'esistenza negli archivi del Catasto Energetico Fabbricati di “*APE di classe D*” - 118,91 kWh/m²anno, (allegati 9.7).

6.7.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.7.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da agenzie immobiliari, parametri OMI e compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi “ δ_i ” che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – storico: 1,10 – civile: 1,00 – economico: 0,95 – popolare: 0,90);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm./tur.:1,15 – uffici.:1,1 – mag./lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,85 – Pt:0,95 – P1:1,00 – P>2:1,10 – attico:1,15);
- δ_h – altezza utile media ($h>2,7$:1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{zn} – pos./zona (turistica:1,10 – tur/balneare: 1,15 – urbana: 1,00 – extraurbana: 0,95).
- δ_{pan} – panoramicità. (ottima/mare:1,10 – buona: 1,00 – strada pubbl.: 0,95 – interno: 0,90).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 1,0 – due: 1,05 – più di due: 1,150).
- δ_{acc} – tipo accesso. (indipendente: 1,10 – semindipendente: 1,00 – comune vincolato: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.7.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 20% per spese di manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, etc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.7.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 58,12 così distribuita:

42,84 mq – superficie utile escluse le murature;

3,0mq – balcone e lucernaio.

Abitazione tipo economico: Foglio 167 particella 6087 Sub 36				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m²]	Coeff.	Sup. commerciale [m²]
1°	Ingresso/Cucina	18,35	1,00	18,35
	Soggiorno	0,00	1,00	0,00
	Disimpegno-Angolo K	3,46	1,00	3,46
	Camera	16,22	1,00	16,22
	Camera da letto	0,00	1,00	0,00
	Bagno	4,81	1,00	4,81
	WC	0,00	1,00	0,00
	Balcone < 25 mq	1,40	0,30	0,42
	Balcone > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Lucernaio Coperto < 25 mq	1,74	0,30	1,74
	Veranda Coperta > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Terrazza esclusiva < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Terrazza esclusiva > 25 mq	0,00	0,10	0,00
	Muri perimetrali s = 60 cm Tramezzi s = 10 - 20 cm	14,34	1,00	14,34

	Altezza locali h = 3,05			
Totale superficie commerciale Sc =				58,12

Calcolati i secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,00
Tipologia edificio	δ_{ed}	1,10
Destinazione principale	δ_d	1,15
Orientamento predominante	δ_o	1,05
Altezza di piano senza ascensore	δ_p	1,00
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	0,90
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,90
Posizione e zona dell'edificio	δ_{zn}	1,10
Panoramicità - Vista	δ_{pan}	1,10
Numero servizi igienici	δ_{ig}	1,00
Tipo di accesso	δ_{acc}	0,95
	δ_t	1,237

Il coefficiente di ragguaglio totale sarà:

$$\delta_t = 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,95 = 1,237.$$

6.7.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2025 le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, mediando tra l'uso residenziale e commerciale, costi e disagi di mantenimento, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 2000,00.

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2900	L	7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2100	L	4,7	6,3	L
Box	NORMALE	900	1300	L	4	5,6	L

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	630	880	L	3,4	5,1	L
Negozi	Normale	1600	2300	L	9,1	12,8	L
Negozi	OTTIMO	2700	4000	L	11,6	22	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times Sc$, con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,237 \times 2000,00 \text{ €/mq} \times 58,12 \text{ mq} = \text{€ } 127.868,40$.

6.7.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 9.000,00; considerando una detrazione del 25% si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 9.000,00
Detrazioni per sfiti, inesigibilità etc., 25%	€ 2.250,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 6.750,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al ,750% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguaglio $\delta_t = 1.237$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 5,458\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = Rn \times 100 / r_s = 6.750,00 \times 100 / 5,458 = \text{€ } 123.672,69.$$

6.7.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto7}

Considerati i due valori ottenuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più probabile valore dell'immobile del lotto 3, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino etc.

- Lotto 7: $(€ 127.868,40 + € 123.672,69)/2 = € 125.770,55$ in cifra tonda € 125.700,00

Differenza tra i due valori: $\Delta = |€ 127.868,40 - € 123.672,69| = € 4.195,715 < \text{del } 20\% \text{ di } 125.700,00$
 $= € 25.140,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.7.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 125.700,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	5,458%;
reddito annuo netto R_n	$€ 125.700,00 \times 5,458/100 = € 6.860,65$;
spese per manutenzione etc.,	25%
reddito annuo lordo R_L	$€ 6.860,65 \times 1,25 = € 8.575,81$ €.

In cifra tonda **€ 8.600,00**.

6.7.9. Conclusioni – lotto 7

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate sarà:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 125.700,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 6.000,00
- Spese condominiali insolute	- € 2.339,90
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	- € 12.750,00
	<u>€ 104.790,10</u>

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 104.700,00**.

6.7.10. Foto immobile rilevato



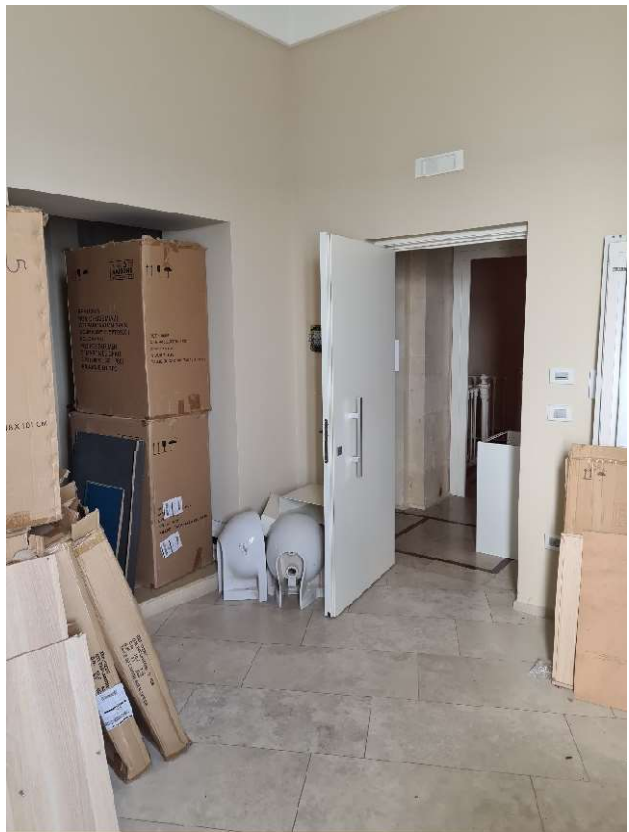
Identificazione unità abitativa



Ingresso da pianerottolo scale di piano



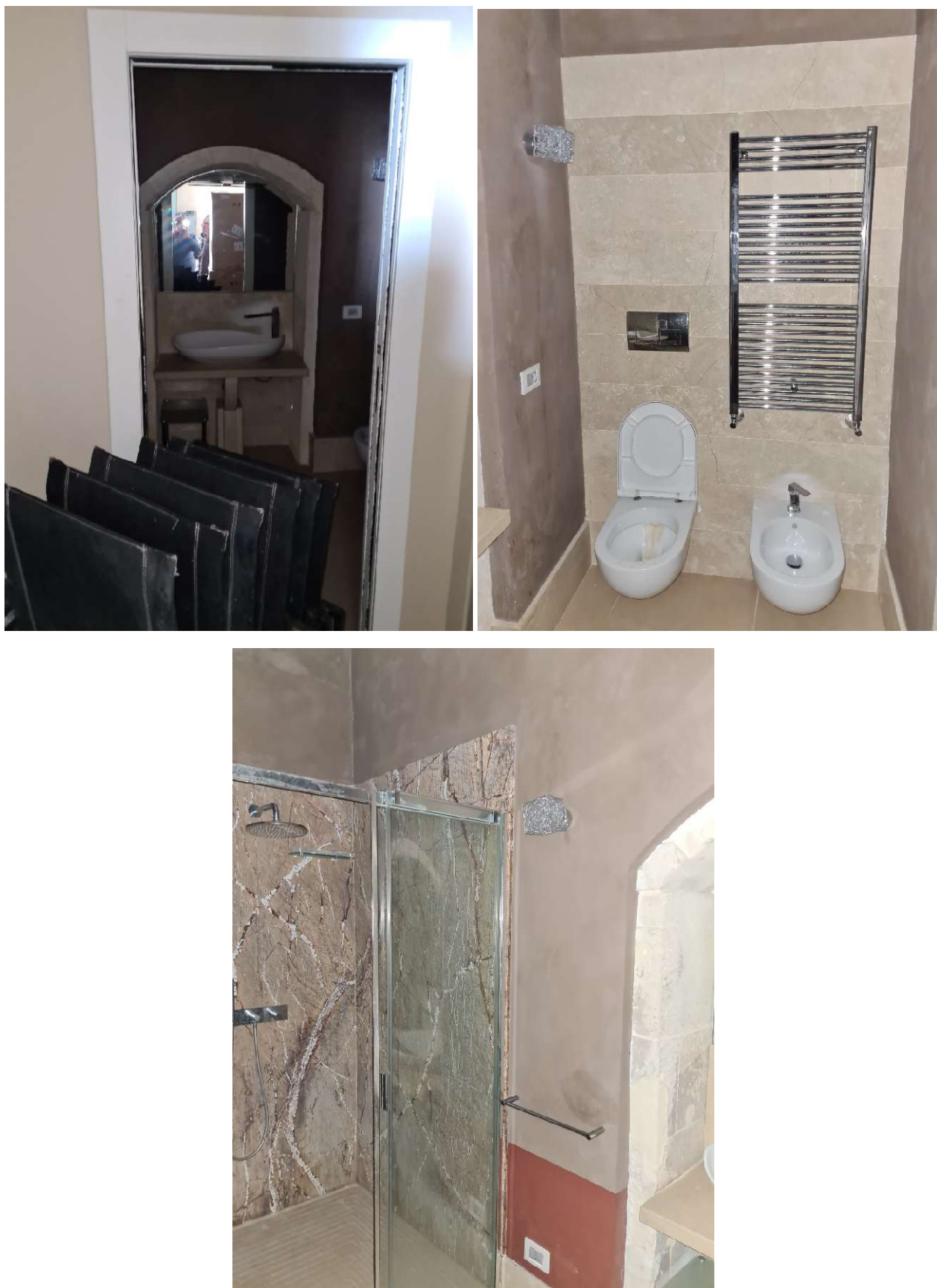
Ingresso unità abitativa



Cucina



Armadio in zona lucernaio e angolo cottura in disimpegno tra cucina e bagno



Bagno

7. Riepilogo Valutazione Esecuzione 280/2025

A seguire il riepilogo delle valutazioni dei sette lotti:

Lotto n. 1		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Locale commerciale - in Via Gian Battista Alagona, 87 – Siracusa – Piano terra	Vendita forzata € 33.600,00
z.c.	1	
Foglio	167	
Particella	6087	
Sub	3	
Categoria	C/1	Valore locativo € 3.400,00
Classe	7	
Consistenza	17 m ²	
Sup catst	22 m ²	
Rendita	€ 537,32	

Lotto n. 2		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Unità abitativa in Via Gian Battista Alagona, 83 – Siracusa – Piano terra e primo (U.A1)	Vendita forzata € 135.200,00
z.c.	1	
Foglio	167	
Particella	6087	
Sub	31	
Categoria	A/4	Valore locativo € 11.300,00
Classe	4	
Consistenza	3,5 Vani	
Sup catst	80 m ²	
Rendita	€ 189,80	

Lotto n. 3		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Unità abitativa in Via Gian Battista Alagona, 85 – Siracusa – Piano terra e piano (U.A.6)	Vendita forzata € 69.500,00
z.c.	1	
Foglio	167	
Particella	6087	
Sub	32	
Categoria	A/4	Valore locativo € 6.900,00
Classe	4	
Consistenza	2,5 Vani	
Sup catst	41 m²	
Rendita	€ 135,57	

Lotto n. 4		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Unità abitativa in Via Gian Battista Alagona, 85 – Siracusa – Piano terra e piano (U.A.7)	Vendita forzata € 71.200,00
z.c.	1	
Foglio	167	
Particella	6087	
Sub	33	
Categoria	A/4	Valore locativo € 7.000,00
Classe	4	
Consistenza	2,5 Vani	
Sup catst	37 m²	
Rendita	€ 135,57	

Lotto n. 5		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Unità abitativa in Via Gian Battista Alagona, 85 – Siracusa – Piano terra e piano (U.A.8)	Vendita forzata € 90.300,00
z.c.	1	
Foglio	167	
Particella	6087	
Sub	34	
Categoria	A/4	Valore locativo € 7.200,00
Classe	4	
Consistenza	2,5 Vani	
Sup catst	46 m²	
Rendita	€ 135,57	

Lotto n. 6		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Unità abitativa in Via Gian Battista Alagona, 85 – Siracusa – Piano terra e piano (U.A.9)	Vendita forzata € 79.300,00
z.c.	1	
Foglio	167	
Particella	6087	
Sub	35	
Categoria	A/4	Valore locativo € 6.500,00
Classe	4	
Consistenza	2,5 Vani	
Sup catst	40 m²	
Rendita	€ 135,57	

Lotto n. 7		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Unità abitativa in Via Gian Battista Alagona, 85 – Siracusa – Piano terra e piano (U.A.5)	Vendita forzata € 104.700,00
z.c.	1	
Foglio	167	
Particella	6087	
Sub	36	
Categoria	A/4	Valore locativo € 8.600,00
Classe	4	
Consistenza	2,5 Vani	
Sup catst	67 m ²	
Rendita	€ 135,57	

8. Chiusura lavori

Il Sottoscritto Ing. Cianci Corrado, ritenendo di aver completato il proprio mandato, chiude la presente relazione composta da n. 162 pagine comprese copertina e sommario e da n.51 allegati. Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

9. Elenco allegati

- *Allegato 1.1 PEC avviso parti primo sopralluogo;*
 - o *1.2 PEC avviso parti secondo sopralluogo;*
 - o *1.3 PEC avviso parti terzo sopralluogo;*
- *Allegato 2.1 Verbale primo sopralluogo;*
 - o *2.2 Verbale secondo sopralluogo;*
 - o *2.3 Verbale terzo sopralluogo;*
- *Allegato 3.1 Accesso atti Soprintendenza.;*
 - o *3.2 Accesso atti Agenzia entrate;*
 - o *3.3 Contratto di locazione SIG Srl – SIST Srl;*
- *allegato 4.1 Visura Sub 3;*
 - o *4.2 Visura Sub 31;*
 - o *4.3 Visura Sub 32;*
 - o *4.4 Visura Sub 33;*
 - o *4.5 Visura Sub 34;*
 - o *4.6 Visura Sub 35;*
 - o *4.7 Visura Sub 36;*
- *Allegato 5.1 Planimetria catastale Sub 3*
 - o *5.2 Planimetria catastale Sub 31;*
 - o *5.3 Planimetria catastale Sub 32;*
 - o *5.4 Planimetria catastale Sub 33;*
 - o *5.5 Planimetria catastale Sub 34;*
 - o *5.6 Planimetria catastale Sub 35;*
 - o *5.7 Planimetria catastale Sub 36;*
- *Allegato 6.1 Agibilità;*
 - o *6.2 Attestazione deposito certificazione impianti;*
 - o *6.3 Tabelle millesimali condominio;*
 - o *6.4 Rielaborazione Tabelle Frazione millesimi per singolo Sub;*
- *Allegato 7.1 Atto di compravendita del 24.11.2006;*

- 7.2 Atto di compravendita del 24.06.2009;
- 7.3 Atto di divisione del 04.03.2011;
- Allegato 8.1 Ispezione Ipotecaria Sub 3;
 - 8.2 Ispezione Ipotecaria Sub 31;
 - 8.3 Ispezione Ipotecaria Sub 32;
 - 8.4 Ispezione Ipotecaria Sub 33;
 - 8.5 Ispezione Ipotecaria Sub 34;
 - 8.6 Ispezione Ipotecaria Sub 35;
 - 8.7 Ispezione Ipotecaria Sub 36;
- Allegato 9.1 APE Sub 3 – Lotto1;
 - 9.2 APE Sub 31 – Lotto2;
 - 9.3 APE Sub 32 – Lotto3;
 - 9.2 APE Sub 33 – Lotto4;
 - 9.2 APE Sub 34 – Lotto5;
 - 9.2 APE Sub 35 – Lotto6;
 - 9.2 APE Sub 36 – Lotto7
- Allegato 10.1 Planimetria Sub 3 – Lotto 1;
 - 10.2 Planimetria Sub 31 – Lotto 2;
 - 10.3 Planimetria Sub 32 – Lotto 3;
 - 10.4 Planimetria Sub 33 – Lotto 4;
 - 10.5 Planimetria Sub 34 – Lotto 5;
 - 10.6 Planimetria Sub 35 – Lotto 6;
 - 10.7 Planimetria Sub 36 – Lotto 7.

Solarino, 11.05.2026

IL CTU

Ing. Corrado Cianci
(firmato digitalmente)