TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 344/2025 R.G.

Promossa da: FIRE S.p.A.

Contro: [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DEL BENE PIGNORATO

Siracusa, 3 luglio 2026

il C.T.U.:
Arch. Sonia Di Giacomo

INDICE

1. Premessa pag. 3
2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli pag. 3
3. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento pag. 5
4. Divisibilità dei beni pag. 5
5. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico pag. 5
6. Proprietà e stato di possesso del bene pag. 7
7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag. 7
8. Descrizione pag. 8
9. Stima dell'appartamento pag. 14

ALLEGATI

Allegato A: verbale di sopralluogo e lettere inviate dal C.T.U.

Allegato B: documentazione catastale

Allegato C: documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa

Allegato D: documentazione prodotta dall'Amministratore del Condominio

Allegato E: copia atto di provenienza del bene

Allegato F: copia attestazione di prestazione energetica

1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N°344/2025 Reg. Esec. Imm., l'ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dr. Giuseppe Solarino, mi ha conferito l'incarico di stimare il bene pignorato di proprietà dei [redacted] a favore di FIRE S.p.A. e per essa Dioniso SPV S.r.l..

Per l'effettuazione dell'incarico, in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice nell'atto di conferimento dell'incarico, ho innanzitutto verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.. Successivamente, con istanza trasmessa all'ufficio competente, ho richiesto le informazioni necessarie per valutare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Infine ho acquisito la documentazione catastale.

Il giorno 22 maggio 2026, ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, al quale ha partecipato anche l'Avv. Domenico Borzì, in qualità di custode della procedura.

2. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'Avv. Barbaro Alessandro e l'Avv. Andrea Aloi, procuratori dell'istituto bancario creditore, hanno depositato telematicamente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativa all'immobile pignorato in cui sono elencati i dati catastali dell'immobile, la presenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni e ogni altra informazione utile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.. La relazione di cui sopra è stata redatta dal Dr. Edoardo Raffa, Notaio in Novate Milanese.

Dall'atto di pignoramento del 14.05.2018, notificato dal Tribunale di Siracusa, trascritto in data 28 gennaio 2026, ai nn. 1476/1172, a favore di Dioniso S.r.l., risulta che gli esecutati sono comproprietari in ragione di 1/2 in regime di comunione legale del seguente immobile:

1) **Abitazione di tipo economico in Siracusa (SR), identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 34 mappale 405 sub 15, via Filisto n. 15, interno 9, piano 5, cat A/3, classe 3, vani 4, R.C. euro 371,85.**

La relazione di visura ipocatastale certifica, invece, che esistono nel ventennio anteriore alla trascrizione del citato pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento del 22 dicembre 2025 rep. 5803** eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Siracusa, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 28 gennaio 2026 ai nn. 1476/1172, a favore di Dioniso SPV S.r.l. con sede in Milano c.f. 12982900966, credito di euro 89.266,51 oltre interessi e spese, a carico di [redacted] nato a Siracusa il 26 giugno 1952 c.f. [redacted] e [redacted] nata a Caltanissetta il 16 settembre 1955 c.f. [redacted] sulla piena ed esclusiva proprietà in regime di comunione legale, grava immobile in Siracusa (SR) via Filisto n. 15 cat. A/3 vani 4 piano 5°;

- **pignoramento del 19 aprile 2017 rep. 115372017** Tribunale di Siracusa, trascritto in data 10 maggio 2017 ai nn. 6356/4583, a favore di Condominio Via Filisto n. 15/A/B Siracusa c.f. 93014610898, a carico di [redacted] nato a Siracusa il 26 giugno 1952 c.f. [redacted] e [redacted] nata a Caltanissetta il 16 settembre 1955 c.f. [redacted] per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale, grava immobile in Siracusa (SR) via Filisto n. 15 foglio 34 mapp. 405 sub 15 cat. A/3 vani 4 piano 5°;
- **ipoteca volontaria iscritta in data 26 marzo 2013 ai nn. 4812/515,** in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 25 marzo 2013 rep. 19861/10521 Not. Fragna Anna Luisa di Siracusa, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881, domicilio ipotecario eletto nel quadro D della nota di iscrizione ipotecaria in Ragusa Viale Europa 65, per la complessiva somma di euro 120.000,00 di cui capitale euro 80.000,00 tasso interesse annuo 6,476% durata anni 15, a carico di [redacted] nato a Siracusa il 26 giugno 1952 c.f. [redacted] e [redacted] nata a Caltanissetta il 16 settembre 1955 c.f. [redacted] sulla piena ed esclusiva proprietà in regime di comunione legale, grava immobile in Siracusa (SR) via Filisto n. 15 foglio 34 mapp. 405 sub 15 cat. A/3 vani 4 piano 5°;
- **ipoteca volontaria iscritta in data 17 giugno 2004 ai nn. 13460/3182,** cancellata a seguito di comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione n. 939 del 3 maggio 2013, cancellazione totale eseguita il 30 maggio 2013.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Il bene pignorato sito in Siracusa, via Filisto n. 15, è attualmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Siracusa, con i seguenti dati:

Appartamento

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
34	405	15	1	A/3	3	4 vani	119 mq Totale escluse aree coperte 116 mq	Euro 371,85
Intestati: [redacted]			Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con					

Evidenzio che i dati specificati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella documentazione catastale.

4. DIVISIBILITA' DEI BENI.

Il Giudice per l'esecuzione ha chiesto di valutare l'opportunità di formare più lotti di vendita del bene pignorato, provvedendo, eventualmente, al frazionamento dello stesso.

Nel caso in esame il bene pignorato riguarda un piccolo appartamento che non ho ritenuto vantaggioso frazionare, perché, sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori del settore immobiliare, il prezzo di vendita dell'immobile diminuirebbe nel caso in cui fosse compiuto il frazionamento e le unità immobiliari, così ricavate, fossero vendute separatamente. Per i motivi sopraccitati ritengo opportuno formare un unico lotto di vendita.

5. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'area in cui insiste l'appartamento pignorato ricade in zona B3.2 Tessuto edificato denso - del vigente P.R.G. (Supplemento Ordinario GURS del 28/09/2007 n.46). Produco in allego C alla presente relazione, le norme tecniche di attuazione della zona di piano in cui ricade l'immobile pignorato, disciplinata dall'art. 21.

Al fine di valutare la conformità urbanistica dell'immobile, in data 29 aprile 2026, ho trasmesso, all'ufficio urbanistica del Comune di Siracusa, apposita istanza, riportata in allegato A, in cui ho chiesto tutte le informazioni utili ai fini del mandato peritale. A seguito

della sopracitata istanza, l'Ufficio tecnico mi è ha prodotto svariati documenti prodotti in allegato C, tra i quali:

- **nulla osta** rilasciato dal Comune di Siracusa il 30/08/1968 ed elaborati grafici allegati;
- **licenza edilizia n. 1208**, **pratica n. 4847** del 30/08/1968 intestata alla ditta Verga Maria per la costruzione di un edificio a Siracusa via Filisto 15 (scala A del n. 1 al n. 9) – (scala B dal n. 1 al n. 9) oltre a n. 10 locali non residenziali di cui tre adibiti a parcheggio e quattro vani accessori;
- **progetto di variante** approvato il 21 novembre 1970 intestato alla ditta Fazio Salvatore, per modifiche interne;
- **Autorizzazione di Abitabilità**, rilasciata il 22.12.1970 dal Sindaco del Comune di Siracusa, prot. n. 25445/lg.

Per quanto sopra, considerato che:

- nel corso dei sopralluoghi eseguiti ho riscontrato la conformità dello stato attuale dell'appartamento agli elaborati prodotti dall'ufficio tecnico ed alla planimetria catastale;
- l'Autorizzazione di Abitabilità che il Comune di Siracusa ha rilasciato in data 22.12.1970, in cui si attesta che le opere eseguite sono state realizzate in conformità al progetto approvato in data 30.08.1968 con licenza edilizia 1208 e 21 novembre 1970 intestato alla Ditta Fazio Salvatore;

ritengo che l'immobile pignorato è da considerare regolarmente autorizzato.

Per quanto attiene l'attestazione di prestazione energetica, ho provveduto alla redazione di tale documento ai sensi dell'art. 6 del d.lgs.192/2005, prodotto in allegato F alla presente relazione, poiché l'immobile non ne era in possesso.

Le coordinate G.P.S. del bene sono le seguenti: **Lat: 37.063333; Long: 15.294444**.

6. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Proprietà.

Sulla base di quanto attestato nel certificato notarile in atti, redatto dal dott. Edoardo Raffa, Notaio in Novato Milanese, in data 4 febbraio 2026, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuto agli esecutati a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 23 gennaio 1987 rep.11947 Notaio Fragna Anna Luisa di Siracusa, trascritto in data 18 febbraio 1987 ai nn. 3187/2326;
- atto di compravendita del 28 luglio 1999 rep.70139 Notaio Bellucci Angelo di Siracusa, trascritto in data 30 luglio 1999 ai nn. 10471/7457;
- ricongiungimento di usufrutto del 21 settembre 2009 in morte di [redacted] nato a Siracusa il 23 giugno 1926 c.f. [redacted] voltura n. 2050.1/2013.ì

Possesso del bene.

Nel corso del sopralluogo ho appurato che attualmente il possesso dell'immobile è in capo alla signora [redacted] che ha dichiarato di risiedervi con il proprio figlio.

7. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli elencate nel secondo paragrafo. Evidenzio che, gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita riguardano le trascrizioni dei pignoramenti e l'iscrizione inerente l'ipoteca. Per quanto riguarda le trascrizioni dei pignoramenti esse potranno essere cancellate, a conclusione della procedura di esecuzione, previo pagamento di 267,00 euro per ciascuna. Per quanto attiene invece l'ipoteca, la stessa potrà essere cancellata previo pagamento di 94,00 euro per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale di vendita del bene.

Sulla base delle informazioni acquisite presso il Comune di Siracusa, non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Spese che saranno poste a carico degli acquirenti.

Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa 83 euro al mese.

Inoltre da quanto emerge dal sollecito di pagamento a firma del dott. Massimiliano Scandurra, amministratore del Condominio Filisto 15, risulta che alla data del 8 giugno 2026, la posizione debitoria degli esecutati nei confronti del Condominio ammonta ad euro 7.887,62 a cui dovranno essere ancora sommate le spese condominiali dei mesi successivi al giugno 2026, vedi sollecito pagamento prodotto in allegato D.

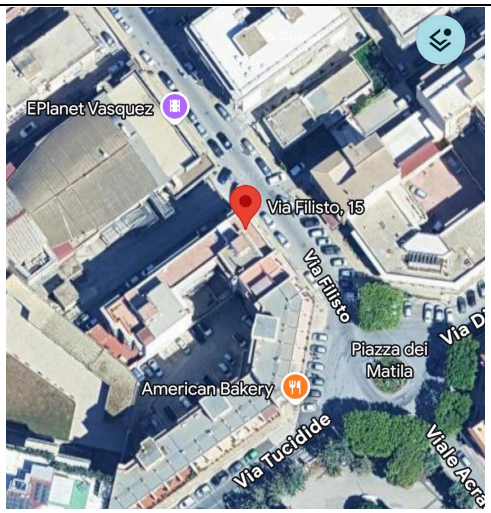
8. DESCRIZIONE

In data 22 maggio 2026 ho eseguito un sopralluogo al fine di poter descrivere lo stato attuale dell'appartamento e valutare la conformità o meno dello stesso alle planimetrie ufficiali. Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento è in linea di massima rispondente alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata in allegato B, ed alla planimetria prodotta dal Comune di Siracusa, riportata in allegato C.

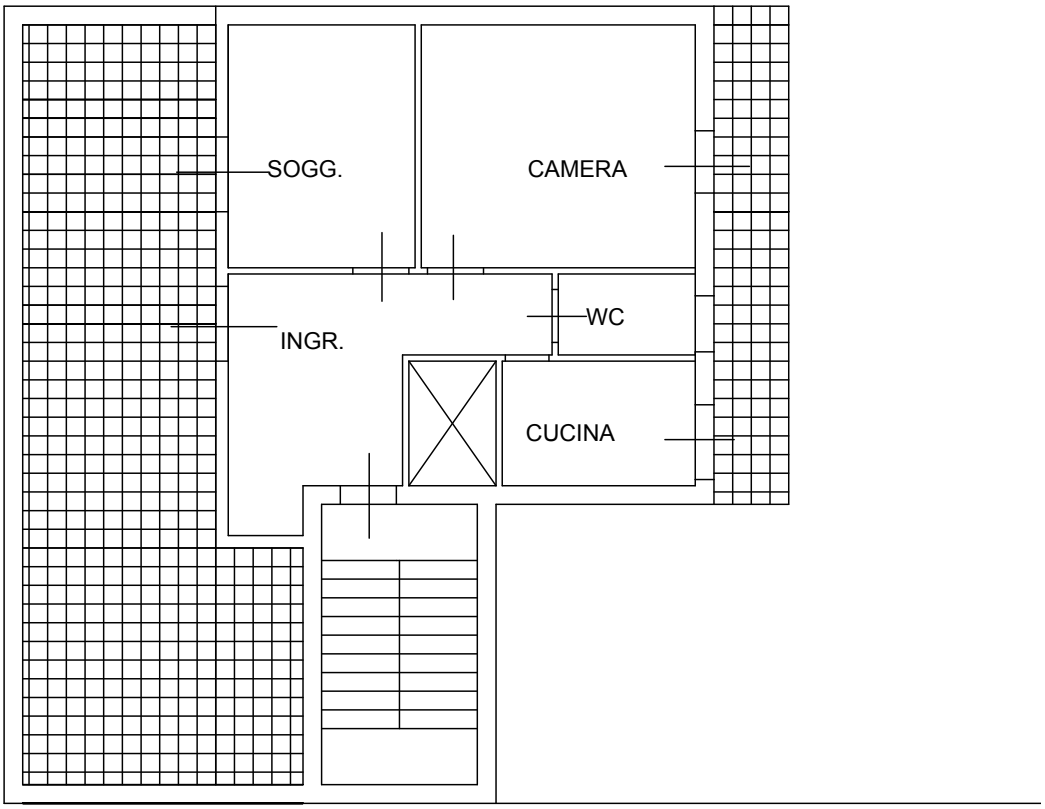
L'appartamento fa parte di un edificio condominiale sito a Siracusa in via Filisto 15, avente struttura in cemento armato e solai in latero cemento, eseguito alla fine degli anni ’60. (vd. foto dalla n. 1 e 2).

L’accesso all'appartamento pignorato, ubicato al quinto e ultimo piano, interno 9, avviene attraverso il corpo scala A dotato di ascensore (vd. foto n. 3).

L’appartamento ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, una superficie di circa 50 mq, un balcone di circa 9 mq e un terrazzo di circa 43 mq, avente affaccio sulla via Filisto. Allo stato attuale l’appartamento è composto di un ingresso, un soggiorno, una camera da letto, un servizio igienico e una cucina (vedi planimetria e foto riportate nel seguito). Tutti i vani sono direttamente illuminati dall’esterno. Le finiture interne sono quelle degli anni ‘70 dello scorso secolo, in particolare nell’appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in marmette di cemento, infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in lamierino senza vetrocamera. Inoltre l’immobile ha impianto elettrico e idrico risalenti all’epoca di costruzione e non è dotato d'impianto di riscaldamento. Nel corso del sopralluogo ho constatato che l’appartamento versa in uno stato di evidente abbandono, caratterizzato da un diffuso degrado dei locali.



Vista satellitare



PLANIMETRIA



FOTO N. 1 – Prospetto dell'edificio su via Filisto



FOTO N. 2 – Vista esterna della palazzina angolo nord-est e ingresso all'edificio condominiale scala A



FOTO N. 3 – Corpo scala condominiale



FOTO N. 4 – Porta d’ingresso dell’appartamento



FOTO N. 5 – Ingresso



FOTO N. 6 – Soggiorno

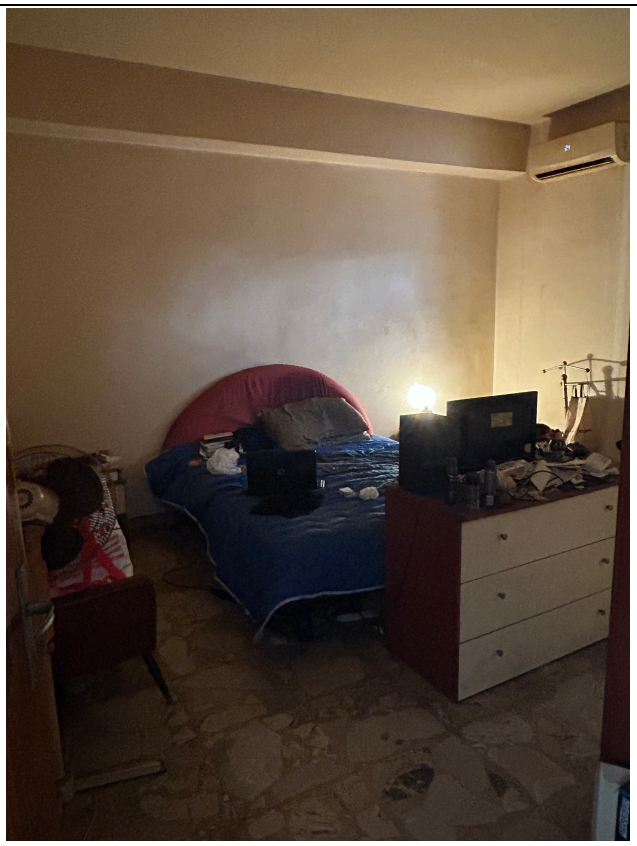


FOTO N. 7 – Camera da letto matrimoniale



FOTO N. 8 – Bagno



FOTO N. 9 – Cucina

9. STIMA DELL'APPARTAMENTO.

La stima dell'appartamento è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita.

I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti ad abitazioni di tipo economico, ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

Abitazioni civili

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	750	940
Indagini di mercato	800	1100

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente inferiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto dello stato in cui versa l'immobile, del fatto che è dotato di finiture di categoria medio bassa, di impianti obsoleti e del fatto che necessita di importanti interventi di manutenzione.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 800/mq.

Si ha pertanto: Valore complessivo: [mq (50 + 52 x 30%) x 800 €/mq] = € 52.480,00

Pertanto il **valore complessivo dell'appartamento, al netto dei costi necessari per il saldo delle rate condominiali e le spese di manutenzione del condominio insolute, è pari a € 44.592,00 (quarantaquattromilacinquecentonovantadue/00 euro).**

Per quanto sopra la sottoscritta C.T.U. ritiene di avere correttamente adempiuto al mandato conferitole e si mette a disposizione dell'illustrissimo Giudice per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento.

Il C.T.U.
(Arch. Sonia Di Giacomo)