TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 06/2026

CREDITORE:
[redacted] **rappresentata da** [redacted] **rappresentata dall'Avv.** [redacted]

DEBITORI:
[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. GIUSEPPE SOLARINO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. SERENA SANTOCONO

RELAZIONE DI STIMA

Ragusa, lì 04/08/2026

Il Perito

(Dott. Ing. Danilo Adamo)

ADAMO DANILO
2026.11.04 16:16:12
CN=ADAMO DANILO
C=IT
2.5.4.4=ADAMO
2.5.4.42=DANILO

Ordine degli Ingegneri
DOTT. ING.
ADAMO
DANILO
Ragusa

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Danilo Adamo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa n.1473, veniva nominato esperto estimatore nella causa di cui al R.G.Es. 06/2026 promossa da [redacted] nei confronti del Sig. [redacted] e prestava giuramento in data 10 Marzo 2026.

Mandato

1. CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi; 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)

II. 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;

III. 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);

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

    i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni

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

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo,

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore 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;

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

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

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis 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. INVII, 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; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA 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, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Congiuntamente col Custode Giudiziario, Avv. Serena Santocono, previo avviso alle parti tramite raccomandata A/R, il giorno 16/04/2026 è stato convocato il sopralluogo presso l'edificio in Corso Vittorio Emanuele, 2/D a Floridia (SR). Oltre al sottoscritto CTU e al Custode del bene erano presenti i debitori. È stata eseguita un'ispezione generale dei luoghi, sono stati eseguiti rilievi planimetrici e fotografici (Allegato n.1, Verbale di sopralluogo).

3. RISPOSTA AI QUESITI

a) INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili del pignoramento sono:

IMMOBILE A

Appartamento sito in:

- Floridia (SR)
- Corso Vittorio Emanuele 2/D, Palazzina A
- Piano Terra
- Coordinate G.P.S. 37°05'06.61"N 15°08'38.74"E

Il bene oggetto del procedimento esecutivo è un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un edificio di 5 piani fuori terra facente parte di un complesso edilizio costituito da tre palazzine denominate Palazzina A, Palazzina B e Palazzina C. L'appartamento fa parte della Palazzina A e risulta di piena proprietà dell'esecutata [redacted] a seguito di atto di donazione [redacted]

L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio di Floridia provincia di Siracusa come da visura catastale (Allegato n.4):

- Abitazione di tipo civile sita a Floridia (SR) in Corso Vittorio n.2/D composta da 6,5 vani al piano terra.

- Foglio 16, Particella 764, sub. 15. Categoria catastale A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani. Superficie Catastale 118 m^2, escluse aree scoperte 102 m^2. Rendita catastale € 503,55.

b) DESCRIZIONE DEL BENE

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale condominiale dopo aver percorso un'area condominiale esterna con cancelletto di ingresso su Corso Vittorio Emanuele. Il bene ricade in una zona di ingresso al centro urbano di Floridia in cui sono comunque presenti servizi di svariata tipologia. La struttura dell'immobile è realizzata in C.A. con tamponature perimetrali in laterizio che presentano uno spessore complessivo di 35 cm incluso uno strato di cappotto da 3 cm.

L'appartamento ha una superficie lorda di 102 m^2 ed è costituito da:

- soggiorno/ingresso 21,40 m^2;
- disimpegno 9,40 m^2;
- pranzo 13,00 m^2;
- camera da letto 18,00 m^2;
- camera da letto 13,20 m^2;
- wc 5,00 m^2;
- bagno 10,00 m^2;
- cucina 12,00 m^2;

Il bene in oggetto risulta in buono stato di conservazione sia all'interno che all'esterno ed è congruo allo stato di vetustà di un immobile che è stato costruito nel 2006. Si segnala solamente la presenza di muffa al soffitto del wc cieco.

Dall'ingresso/soggiorno si accede alla sala da pranzo tramite una porta scorrevole e tramite una porta battente anche al disimpegno da cui a sua volta si raggiungono il wc cieco, le due camere da letto, la cucina e il bagno. Le camere da letto e la cucina sono dotate di porte finestre che si affacciano sul cortile esterno di pertinenza che si trova sul retro dell'abitazione e avente una superficie di 63 m^2. Il bagno, il soggiorno e la sala da pranzo si affacciano invece su un'altra pertinenza esterna su Corso

Vittorio Emanuele con una superficie di 44 m^2. Il portone di ingresso è blindato rivestito in legno, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato marrone scuro con vetrocamera e persiane in alluminio del medesimo colore. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di buona fattura. L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua. L'impianto di riscaldamento a termosifoni è autonomo e costituito da una caldaia a gpl incassata nella parete perimetrale del cortile posteriore. Questo impianto è responsabile anche della produzione di acqua calda sanitaria. Sono poi presenti due pompe di calore aria-aria invertibili con unità esterne installate nel cortile posteriore. Le acque nere vengono smaltite tramite allaccio alla rete fognaria pubblica mentre le acque meteoriche vengono smaltite da opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato. I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli della documentazione ed allo stato dei luoghi.

IMMOBILE B

Garage sito in:

- Floridia (SR)
- Corso Vittorio Emanuele 2/D, Palazzina A
- Piano Seminterrato
- Coordinate G.P.S. 37°05'06.61"N 15°08'38.74"E

Il garage si trova al piano seminterrato della Palazzina A in cui si trova anche l'immobile A. L'accesso avviene tramite un cancello d'ingresso su Corso Vittorio Emanuele 2 che immette in un'area comune che poi permette l'accesso ai diversi garages dell'edificio. Tramite il vano scale condominiale dotato di ascensore è possibile scendere al piano seminterrato in cui si trova il garage. Quest'ultimo risulta di piena proprietà dell'esecutata [redacted] a seguito di atto di donazione [redacted].

L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio di Floridia provincia di Siracusa come da visura catastale (Allegato n.4):

- Rimessa o autorimessa sita a Floridia (SR) in Corso Vittorio n.2 al piano seminterrato interno 20.

- Foglio 16, Particella 764, sub. 47. Categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 25 m^2. Rendita catastale € 67,14.

Il garage ha una superficie catastale di 25 m^2, ha un'altezza utile di 2,60 m e si trova in buono stato di manutenzione. È interamente pavimentato ad eccezione di una fascia, presenta una porta di ingresso basculante ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli della documentazione ed allo stato dei luoghi.

c) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili A e B oggetto di procedimento esecutivo risultano, in occasione del sopralluogo, occupati dagli esecutati.

d) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sulla base dell'analisi della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale, sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted], del 13/01/2004 rep.59022/17242, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 19/01/2004 al n. 811 di formalità; favore: [redacted] nato a Floridia (SR) il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted] nata a Siracusa il [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [redacted] nato a Siracusa [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà[redacted] nato a Siracusa il [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [redacted] nato a Floridia (SR) il [redacted] per i diritti di 3/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- ISCRIZIONE: Ipoteca in rinnovazione n. 1067 del 09/05/2025 favore: [redacted] con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: [redacted] Indirizzo [redacted]) e

contro: [redacted] nato a [redacted], [redacted] per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted], Notaio in Floridia, in data [redacted].

- TRASCRIZIONE: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted], [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 05/08/2006 al [redacted] di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; contro [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- TRASCRIZIONE: Atto a rogito Dott. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il [redacted] di formalità, i signori [redacted], variano il loro regime patrimoniale da comunione dei beni a separazione dei beni.
- TRASCRIZIONE: Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il [redacted] di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare [redacted] favore: [redacted] Sede ROMA (RM), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: [redacted], Indirizzo [redacted]) e contro: [redacted]

[redacted], [redacted],

Pubblico Ufficiale: Unep Siracusa, in data [redacted].

L'immobile non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

e) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dall'analisi degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia risulta una Concessione Edilizia protocollo n.5214 del 4/12/2003 e successiva variante in corso d'opera n.13420 del 04/07/2006. Confrontando gli elaborati grafici di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia (SR), a seguito di opportune verifiche dimensionali e di ripartizione degli ambienti, risulta che lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati progettuali assentiti. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia non è stata rinvenuta documentazione attestante la richiesta o il rilascio dell'agibilità relativa all'intero fabbricato. Sono invece presenti pratiche di agibilità riferite ad alcune singole unità immobiliari. Pertanto, con riferimento all'unità oggetto della presente stima, non è stata reperita documentazione comprovante l'agibilità.

f) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'accesso agli atti presso il Catasto Energetico Fabbricati l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Per la sua redazione il costo stimato è pari a € 250,00.

g) VALUTAZIONE DEL BENE

Dai rilievi planimetrici effettuati in fase di sopralluogo la superficie coperta lorda dell'immobile A risulta pari a 102 m^2. La superficie commerciale è stata determinata applicando i coefficienti riduttivi previsti dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998).

Superfici coperte:

100% delle superfici calpestabili

100% delle tramezzature interne

100% dei muri perimetrali

Superfici scoperte:

15% se sono scoperti

Pertanto si considera:

15% delle due pertinenze esterne esclusive = 15% di 107 m^2 = 16 m^2

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata determinata dalla somma delle superfici coperte e di quelle scoperte.

Superficie commerciale = 102 + 16 = 118 m^2

Per determinare il valore del bene pignorato è stato adottato il metodo sintetico-comparativo diretto considerando come parametro di riferimento la superficie. E' stata quindi condotta un'indagine di mercato consultando agenzie immobiliari operanti nel Comune di Floridia al fine di determinare il prezzo medio di vendita di immobili nella medesima zona in cui si trova l'edificio oggetto di pignoramento. Tenuto conto delle caratteristiche del bene e dello stato di conservazione, il valore medio dell'immobile oggetto di stima è di **850,00 €** per metro quadrato di superficie commerciale.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo l'immobile ha una superficie commerciale di 118 m^2, pertanto:

€ 850,00 /mq x 118 mq = € 100.300,00

Il valore di stima del bene pignorato adottando il metodo sintetico-comparativo diretto è pari a **€ 100.300,00.**

Il valore appena determinato è stato confrontato con la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, Comune di Floridia relativamente al secondo semestre del 2025.

- Fascia/zona: Centrale/Quartiere Centro
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1

- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale

Per la tipologia Abitazioni civili il valore di mercato indicato varia tra 680,00 €/mq e 1000,00 €/mq a cui corrisponde un valore medio di 840,00 €/mq riferito a superficie lorda e stato di conservazione normale. Si ottiene quindi:

€ 840,00 /mq x 118 mq = € 99.120,00

Il valore stimato dell'immobile A oggetto di perizia viene calcolato dalla media dei due valori indicati precedentemente:

$$\mathbf{V_A = (100.300,00 + 99.120,00) / 2 = € 99.710,00}$$

Per la redazione dell'APE sono necessari € 250,00 che vanno pertanto decurtati dal valore del bene.

€ 99.710,00 – € 250,00 = € 99.460,00

Che si arrotonda a **€ 99.400,00.**

Per l'immobile B, garage sito al piano seminterrato si ha una superficie commerciale di 25 m^2, assumendo un valore medio di 450 €/m^2 in base ad analisi di mercato nella medesima zona del bene oggetto di pignoramento si ottiene un valore stimato:

€ 450,00 /mq x 25 mq = € 11.250,00

Il valore di stima del bene pignorato adottando il metodo sintetico-comparativo diretto è pari a **€ 11.250,00.**

Il valore appena determinato è stato confrontato con la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, Comune di Floridia relativamente al secondo semestre del 2025.

- Fascia/zona: Centrale/Quartiere Centro
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Box
- Destinazione: Residenziale

Per la tipologia Box il valore di mercato indicato varia tra 410,00 €/mq e 570,00 €/mq a cui corrisponde un valore medio di 490,00 €/mq riferito a superficie lorda e stato di conservazione normale. Si ottiene quindi:

€ 490,00 /mq x 25 mq = € 12.250,00

Il valore stimato dell'immobile B oggetto di perizia viene calcolato dalla media dei due valori indicati precedentemente:

$$V_B = (11.250,00 + 12.250,00) / 2 = € 11.750,00$$

Conclusioni

A fronte del sopralluogo eseguito presso l'immobile A e B oggetto di stima, dell'analisi della documentazione depositata agli atti, si ritiene di aver completato le richieste del mandato conferito. Riepilogando:

- i beni sono di proprietà della Sig.ra [redacted];
- i beni sono individuati al NCEU del Comune di Floridia (SR) al Foglio 16, Particella 764, Subalterno 15 e 47;
- sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni
- il valore di stima dell'immobile A è pari a:

€ 99.400,00

- il valore di stima dell'immobile B è pari a:

€ 11.750,00

Ragusa, lì 04/08/2026

Il Perito

(Dott. Ing. Danilo Adamo)

