TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

•••

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 385/2024

FIRE S.P.A. MEDIANTE DIONISIO SPV SRL

Debitore:

[redacted]

•••

Relazione

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

Premessa:

Il G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, con decreto del 30.12.2024, per il procedimento in epigrafe, nominava in qualità di esperto il sottoscritto arch. Francesco Vinci, nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in Avola, Via Sandro Pertini n. 22, iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, con l'incarico di procedere all'esatta individuazione e stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e in seguito, esaminati gli atti del procedimento, avvertiva le parti circa la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Successivamente, previo avviso alle parti, il sottoscritto si recava, congiuntamente al Custode nominato dal G.E., presso l'immobile oggetto di stima in data 03/02/2025, prendeva attenta visione delle caratteristiche e dello stato attuale dell'immobile, eseguiva rilievi metrici e fotografici, riscontrava ogni elemento occorrente per poter procedere alle successive valutazioni (*allegato 1*).

Supportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente, nonché sulla scorta degli elementi rilevati in occasione dell'accesso ai luoghi, dalla documentazione acquisita negli uffici competenti, condotte le ricerche sulla regolarità urbanistica, raccolte informazioni riguardo al valore commerciale dei beni in oggetto, il sottoscritto ha redatto la seguente:

RELAZIONE

Formazione dei lotti.

Si identificano i seguenti lotti di vendita:

A) Appartamento in Siracusa (SR), in N.C.E.U. f. 31, part. 249, sub. 68

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

A.1 – <u>Identificazione dei beni immobili:</u>

Il lotto A consiste in un appartamento al piano quinto facente parte di un ampio edificio in linea su sei livelli, sito in Siracusa (SR); identificato come "abitazione di tipo economico" in N.C.E.U. del Comune di Siracusa (*allegato 2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 31, part. 249, sub. 68, indirizzo Via Giuseppe Parlato, n. 17, piano 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 119 mq (114 mq con esclusione aree scoperte), Rendita 511,29 €, Zona censuaria 1.

Coordinate GIS: Lat. 37.084427 - Long. 15.278850

L'appartamento è accessibile da Via Giuseppe Parlato, al n. 17 (traversa di Viale Santa Panagia), al piano quinto della scala "D" del complesso residenziale; la particella in Catasto Terreni è individuata al n. 31 del foglio n. 249, ed è confinante con detta via a Nord ed Ovest, con Via Paolo Impellizzeri (in mappa part. 745 a Sud, con particella 744 a Est, salvo altri e migliori confini.

A.2 – <u>Descrizione sintetica dei beni:</u>

Il lotto consiste in un appartamento al piano quinto facente parte di un ampio edificio in linea su sei livelli, distribuito da quattro corpi scala, sito nella zona Nord del centro abitato di Siracusa; l'edificio ha struttura in calcestruzzo di cemento armato con solai in latero-cemento; la copertura dell'edificio è piana con lastrico solare accessibile. Dalla documentazione acquisita, l'edificio risulta completato entro la fine degli anni '60.

L'appartamento risulta accatastato con categoria A/3, "abitazione di tipo economico"; vi si accede da Via Giuseppe Parlato, al civico 17, dal portone condominiale della scala "D"; l'ingresso dell'appartamento (4,90 mq) è in diretta comunicazione con il soggiorno (28,33 mq) e, assieme a questo, al breve corridoio (9,33 mq) che disimpegna gli ulteriori ambienti: camera da letto matrimoniale (23,38 mq), ripostiglio (3,49 mq), camera da letto singola (16,19 mq), cucina (10,62 mq) e

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

bagno (6,77 mq); soggiorno e camera matrimoniale hanno affaccio su medesimo balcone a sud (9,76 mq), mentre la cucina è direttamente comunicante su veranda coperta (8,71 mq).

La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 122,00 mq.

A.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità della proprietaria.

A.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e dalle valutazioni sulla documentazione acquisita (*allegato 3*), si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato giusto Nulla Osta del Comune di Siracusa del 06/12/1964, e successiva variante del 14/04/1966. L'edificio, allo stato attuale, risulta conforme al progetto autorizzato, nonché dotato di Autorizzazioni di Abitabilità n. 7435 del 18/05/1968 e n. 17235 del 03/04/1970, rilasciate per l'intero edificio e per gli appartamenti in esso presenti.

L'appartamento oggetto di esecuzione presenta lievi difformità, non rilevanti dal punto di vista urbanistico né da quello igienico-sanitario, sia dal progetto autorizzato che dalla planimetria catastale in atti; pertanto si è redatta e si produce in allegato planimetria dello stato di fatto. Le suddette difformità interne sono sanabili con presentazione di C.I.L.A. tardiva (in sanatoria), il cui costo è pari a 2.124,80 € (di cui 1.000 € per sanzione, 124,80 € per diritti, 1.000 € per competenze tecniche).

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

Si segnala, riguardo la regolarizzazione catastale, che la planimetria in atti presenta lievi difformità dallo stato di fatto (di cui si è prodotta planimetria in allegato); la visura inoltre: 1) non riporta l'attuale e corretta denominazione della viabilità nei luoghi, in quanto è presente l'originaria denominazione, Viale Santa Panagia, in vece di Via Giuseppe Parlato n.17; 2) Indica la superficie dell'immobile come pari a 119,00 mq, mentre, da verifica grafica eseguita la superficie sarebbe pari a 122,00 mq; si ritiene che non sia stata presa in considerazione la veranda coperta su cui affaccia la cucina (escludendo la quale, la superficie ponderata è appunto pari a 119,00 mq); i costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 500,00 €.

A.5 – Vincoli e oneri giuridici (*allegato 4*)**:**

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2016 - Registro Particolare 2761 Registro Generale 19059

Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 15029/11494 del 02/12/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SIRACUSA(SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2024 - Registro Particolare 19203 Registro Generale 24672

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5352 del 06/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in SIRACUSA(SR)

c) Altre informazioni per l'acquirente:

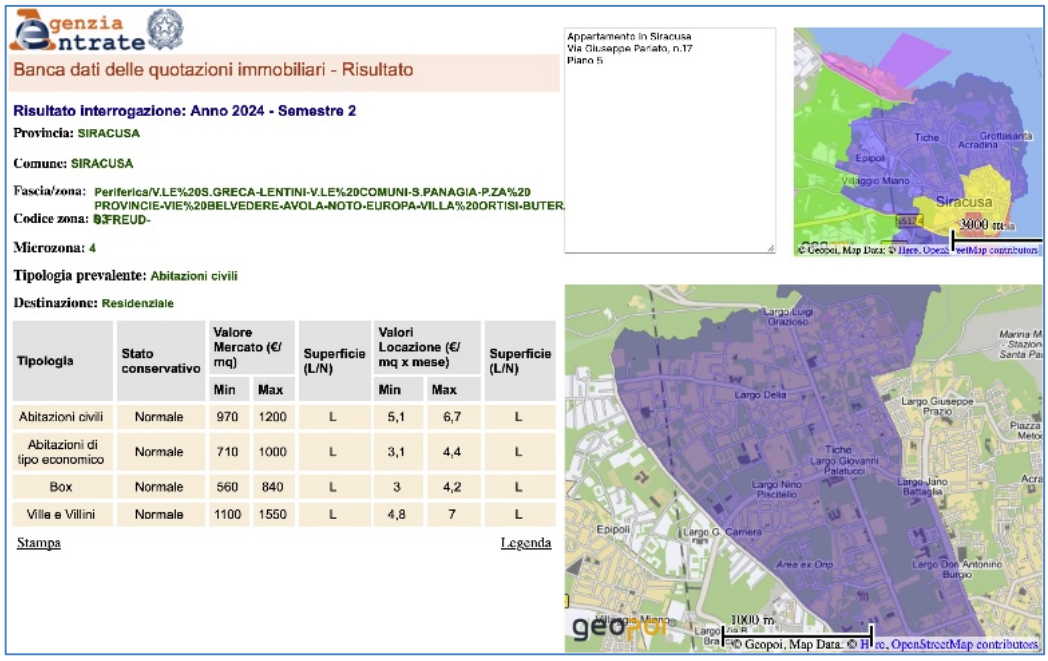
- L'immobile non ricade nella nozione di edilizia agevolata o convenzionata, essendo stato realizzato come edilizia privata.

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

A.6 – <u>Stima dell'immobile</u>:

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq). Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come "Siracusa – Siracusa – Periferica – D3"; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2024; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il <u>valore base pari a 930,00 €/mq</u> (locazione 4,10 €/mq per mese).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/V.LE%20S.GRECA-LENTINI-V.LE%20COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA%20 PROVINCIE-VIE%20BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA%20ORTISI-BUTER

Codice zona: D3FREUD-

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1200	L	5,1	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1000	L	3,1	4,4	L
Box	Normale	560	840	L	3	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	4,8	7	L

Stampa Legenda

Il valore del bene immobile è stato stimato <u>applicando coefficienti correttivi</u> al valore base (930,00€/mq; locazione 4,10 €/mq per mese), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* "ActaSTIME".

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 30

IMMOBILE	**Appartamento in Via Giuseppe Parlato, 17 - 96100 Siracusa - Siracusa - Sicilia - Italia (Scala D piano 5)**								
Proprietà	#######								
Destinazione	Residenziale	Foglio	31	Particella	249	Sub.	68	Cat.	A/3

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Giuseppe Parlato, 17
Cap: 96100
Comune: Siracusa
Provincia: Siracusa
Regione: Sicilia
Nazione: Italia
Scala: D - Piano: 5
Latitudine: 37.084427 - Longitudine:15.278850

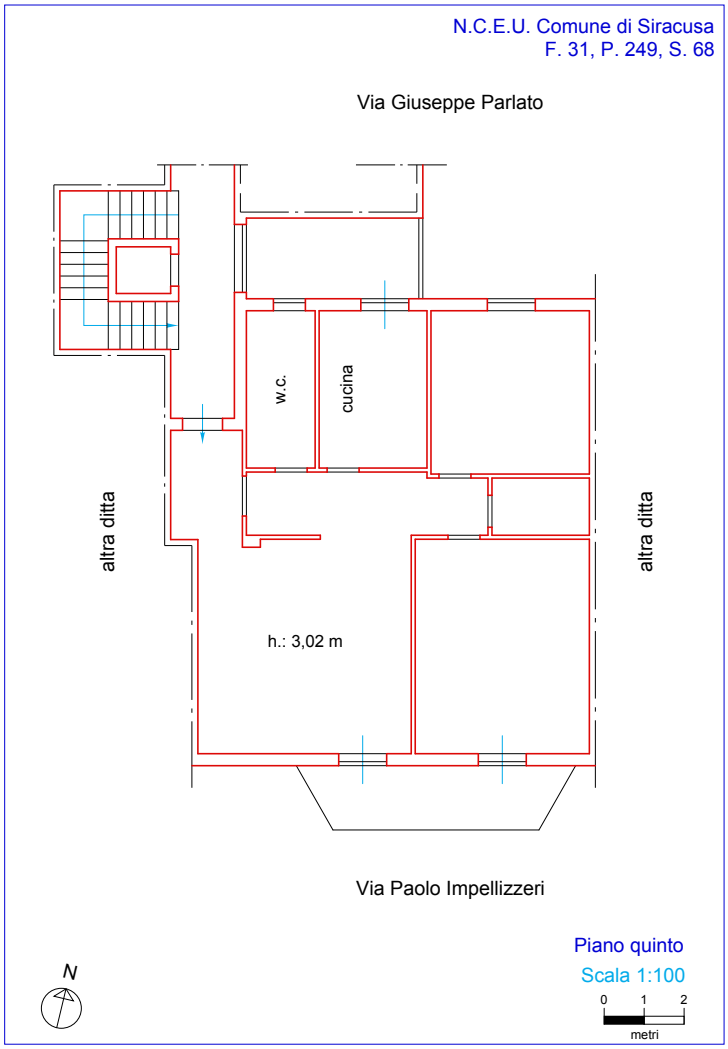
Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 30

IMMOBILE	**Appartamento in Via Giuseppe Parlato, 17 - 96100 Siracusa - Siracusa - Sicilia - Italia (Scala D piano 5)**								
Proprietà	#######								
Destinazione	Residenziale	Foglio	31	Particella	249	Sub.	68	Cat.	A/3

PLANIMETRIA



Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 30

IMMOBILE	**Appartamento in Via Giuseppe Parlato, 17 - 96100 Siracusa - Siracusa - Sicilia - Italia (Scala D piano 5)**
Proprietà	#######

Destinazione	Residenziale	Foglio	31	Particella	249	Sub.	68	Cat.	A/3

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è una singola unità immobilare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Siracusa		

1

Fabbricati	Sezione		Foglio	**31**	Particella	**249**	Sub. **68**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		A/3	3	5,5 vani	119	€ 511,29

Indirizzo

Viale Santa Panagia, n.1

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	119	€ 511,29

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

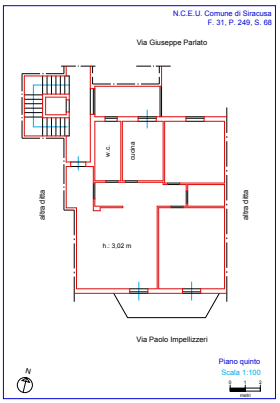
STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 30

IMMOBILE	**Appartamento in Via Giuseppe Parlato, 17 - 96100 Siracusa - Siracusa - Sicilia - Italia (Scala D piano 5)**
Proprietà	#######

Destinazione	Residenziale	Foglio	31	Particella	249	Sub.	68	Cat.	A/3

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98
Modalità di rilevamento delle misure: Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	116,19	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	18,47	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+

Superficie commerciale arrotondata all'unità mq **122,00**

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

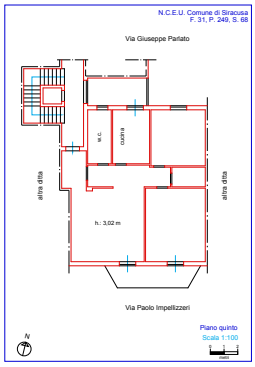
STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 30

IMMOBILE	**Appartamento in Via Giuseppe Parlato, 17 - 96100 Siracusa - Siracusa - Sicilia - Italia (Scala D piano 5)**
Proprietà	#######

Destinazione	Residenziale	Foglio	31	Particella	249	Sub.	68	Cat.	A/3

COEFFICIENTI CORRETTIVI



						Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00		PCA	1,000	x	0
Piano senza ascensore			PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00		ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00		AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,95		TAG	0,950	x	-5.673
Balconi	Con due balconi: 1,05		BAL	1,050	x	5.673
Distribuzione	Normale: 1,00		DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00		LUM	1,000	x	0
Vetustà	9 anni dal 2016		VET	0,960	x	-4.538
Finitura	Buona: 1,05		FIN	1,050	x	5.673
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,950	x	-5.673
Riscaldamento	Senza: 0,90		RIS	0,900	x	-11.346
Efficenza energetica			EFF		x	
Locazione	*Libero: 1,00*		*LOC*	*1,000*	x	*0*
Stabile	Nella media della zona: 1,00		STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00		PAR	1,000	x	0
Trasporti	Vicini: 1,05		TRAS	1,050	x	5.673
Traffico	Normale: 1,00		TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00		ZON	1,000	x	0
Produttività			PROD		x	
Altro			ALT		=	
		Coefficiente correttivo		**0,90267**		-11.043

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 30

IMMOBILE	**Appartamento in Via Giuseppe Parlato, 17 - 96100 Siracusa - Siracusa - Sicilia - Italia (Scala D piano 5)**								
Proprietà	#######								
Destinazione	Residenziale	Foglio	31	Particella	249	Sub.	68	Cat.	A/3

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore locazione mensile zona per mq - EUR	**4,10**	x
Coefficiente correttivo	**0,90267**	=
Valore di locazione mensile per mq - EUR	**3,70**	x
Superficie commerciale lorda mq Criterio di calcolo: DPR 138/98	**122,00**	=

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A SETTEMBRE 2025

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR	**452**
Oscillazione - EUR	± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A SETTEMBRE 2025

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR	**5.424**

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 30

IMMOBILE	**Appartamento in Via Giuseppe Parlato, 17 - 96100 Siracusa - Siracusa - Sicilia - Italia (Scala D piano 5)**								
Proprietà	#######								
Destinazione	Residenziale	Foglio	31	Particella	249	Sub.	68	Cat.	A/3

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq - EUR	**930,00**	x
Coefficiente correttivo	**0,90267**	=
Valore di mercato per mq - EUR	**839,48**	x
Superficie commerciale mq Criterio di calcolo: DPR 138/98	**122,00**	=

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A SETTEMBRE 2025

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	**102.417**
Oscillazione - EUR	± 0

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478

Pertanto è così determinato il valore del lotto A, detratte al valore base di 102.417,00 € spese per 2.624,80 € (99.792,20 €) e applicando riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (84.823,37 €); si arrotonda il valore in:

PREZZO BASE : 85.000,00 € (Ottantacinquemila/00 Euro).

LOTTI - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore	**PREZZO BASE** ***Quota Pignorata***
A	**Appartamento in Siracusa (SR) piano primo** fog. 31, part. 249, sub. 68	*85.000,00 €*	**1/1** **85.000,00 €**
	Tot.	*85.000,00 €*	**85.000,00 €**

Allegati:

- Verbale di sopralluogo.
- Visura catastale storica, planimetria catastale, repertorio fotografico.
- Documentazione urbanistica.
- Planimetria dello stato di fatto.
- Atto di provenienza.
- Certificazione energetica APE.

Siracusa, lì 02.09.2025

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA
N.352
Arch.
Francesco
VINCI
1997

Firmato Da: FRANCESCO VINCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cfdb336a52daa21ca0ee0e52e340478