

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 138/2024 R.G.®**

PROMOSSA DA

**BRENTA SPV S.R.L.**

RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVV.TI FEDERICA APOLLONIO E PIER LUIGI BOSCIA

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
**DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

**RELAZIONE DI STIMA**

ESPERTO STIMATORE

**DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA**

SIRACUSA, 24 MAGGIO 2025

## 1) PREMESSA

Con decreto del 14/06/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, esperto per la stima del bene pignorato nell'esecuzione immobiliare n. 138/2024, promossa da BRENTA SPV S.r.l. contro [REDACTED]. Effettuato il sopralluogo il 16/07/2024 d'intesa con il nominato custode, Avv. Tania Cavalieri, come da verbale da quest'ultima redatto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico ed operati tutti gli accertamenti necessari per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, il sottoscritto espone adesso quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Trattasi dell'immobile destinato ad ufficio, sito in Siracusa, viale Montedoro n. 18, piano ammezzato, censito nel catasto fabbricati al foglio 167, p.lla 5157 sub 67 (ex foglio 170, particelle 88 sub 10 e sub 11), categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 183 m<sup>2</sup>, rendita € 1.983,19 (all 1-2).

Confina a nord con piazzale Lepanto, a est con vana scala, vani ascensore e proprietà di terzi, a sud con viale Montedoro, a ovest con proprietà di terzi.

Coordinate GPS: 37.066275 – 15.288121

I dati specificati nell'atto di pignoramento del 19/03/2024 corrispondono con le risultanze catastali.

## 3) DESCRIZIONE SINTETICA

L'immobile è posto al piano ammezzato di un edificio condominiale ricadente nella zona centrale della città di Siracusa, prossima al centro storico e ben dotata di servizi ma con scarsa disponibilità di parcheggi (foto 1).

L'edificio, risalente ai primi anni 1960, si articola su dieci elevazioni fuori terra e presenta struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai interpiano in latero cemento e copertura piana accessibile (foto 2). Il collegamento verticale avviene tramite scale interne ed impianti ascensore.

L'immobile, avente accesso dal civico 18 del viale Montedoro, è costituito da ingresso, disimpegno centrale, sette vani ed un bagno.

La superficie lorda è di circa 183 mq, l'altezza interna è di 2,70 mt.

Le rifiniture interne, di fattura non recente ma di buona qualità, sono costituite da pavimenti in segati di marmo nei vani e in ceramica nel bagno, tinteggiature ordinarie, infissi interni in legno in parte con specchiature a vetri, infissi esterni metallici privi di sistemi di oscuramento (foto 3-11).

L'immobile è dotato di impianti idrici, di scarico ed elettrici, tutti di tipo sottotraccia e funzionanti, e di climatizzatori tipo split con unità esterne, di cui non si terrà conto nella stima trattandosi di dotazioni mobili non soggette a pignoramento.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone.

I prospetti dell'edificio presentano diffusi degradi.

Il vano scala comune e l'androne sono in discrete condizioni.

## 4) TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che l'immobile è pervenuto a [REDACTED] in parte per atto di

compravendita del 20/10/1966 rogato dal notaio Giuseppa Zocco, trascritto il 05/11/1966 ai nn. 23072/26087 da potere di [REDACTED], ed in parte per atto di compravendita del 06/09/1964 rogato dal notaio Carmelo Salibra, trascritto il 11/09/1964 ai nn. 19344/21811 da potere di [REDACTED].  
L'immobile, attualmente adibito a studio legale, risulta nel possesso del proprietario.

#### 5) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

- ipoteca volontaria iscritta ai nn. 8962/1083 del 24/06/2015, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/06/2015, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa, contro [REDACTED]
- trascrizione nn. 7319/5841 del 15/04/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/03/2024, a favore di BRENTA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

#### 6) SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'edificio in cui l'immobile è inserito è stato edificato in forza del progetto a nome [REDACTED] approvato dalla Commissione Edilizia il 27/07/1960 e del successivo progetto di modifica approvato il 30/12/1961 (all. 3-4).

Risultano inoltre rilasciate l'autorizzazione di abitabilità del 29/01/1962 (all. 5), prot. 5546, e l'autorizzazione edilizia n. 28/UR del 20/12/1999, relativa ad interventi di riattazione a seguito del sisma del 13-16 dicembre 1990 (all. 6).

L'attuale configurazione dell'immobile è diversa da quella riportata nei sopra citati titoli edilizi per l'avvenuta fusione di due distinte unità immobiliari e per la diversa distribuzione interna. L'immobile risulta inoltre attualmente comunicante con altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

La fusione e la diversa distribuzione potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 con un costo presuntivamente stimato in € 3.000,00, comprensivo di spese tecniche e amministrative.

Dovrà altresì essere eliminato il collegamento con l'unità immobiliare confinante con un costo presuntivamente stimato in € 400,00.

L'attuale stato di fatto corrisponde alle risultanze catastali eccetto il sopradetto collegamento.

#### 7) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di APE depositato con codice identificativo 20250404-089017-54259, valido fino al 04/04/2035 (all. 7).

#### 8) STIMA

Il valore dell'immobile è determinato attraverso due distinti metodi di stima: il primo, di tipo sintetico comparativo, si avvale delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 8) e delle informazioni acquisite attraverso indagini di mercato svolte presso operatori del settore, opportunamente elaborate per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile; il secondo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario ricavabile dal bene, anch'esso



desunto tramite elaborazione delle quotazioni OMI e dei dati acquisiti attraverso indagini di mercato.

*Stima sintetico-comparativa*

Considerate l'ubicazione, la notevole consistenza, la destinazione d'uso, la qualità delle finiture e le attuali condizioni di manutenzione, sia interne che dell'edificio, è stato individuato un parametro unitario di € 1.200,00 riferito alla superficie lorda. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 183 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 219.600,00$$

*Stima per capitalizzazione del reddito*

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ricavabile dal bene in esame. Individuato un potenziale reddito lordo annuo di € 10.800,00, è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati attendibilmente nella misura del 40%, come segue:

$$\text{€ } 10.800,00 \times 0,60 = \text{€ } 6.480,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo. Quest'ultimo è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame. Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$\text{€ } 6.480,00 / 0,03 = \text{€ } 216.000,00$$

**9) VALORE FINALE, ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Il più attendibile valore commerciale dell'immobile è stimato in €  $(219.600,00 + 216.000,00) / 2 = \text{€ } 217.500,00$ .

Detto valore tuttavia può differire da quello di "pronto realizzo", ovvero dal valore di messa all'asta, che prevede la vendita in un arco di tempo ristretto e la conseguente necessità di rendere l'immobile appetibile ad un più ampio numero di soggetti.

Per tale motivo, unitamente alla necessità di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di apportare al valore individuato una riduzione del 5% pari a € 10.875,00.

Andranno inoltre detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, determinati in precedenza in complessivi € 3.400,00.

Il valore finale dell'immobile resta quindi così determinato:

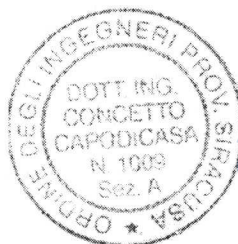
$$\text{€ } (217.500.000,00 - 10.875,00 - 3.400,00) = \text{€ } 203.200,00 \text{ (arr.)}$$

**10) VALORE LOCATIVO**

Il canone annuo lordo, per quanto esposto al precedente punto 8), è stimato in € **10.800,00**.

Siracusa, 24 maggio 2025

L'esperto stimatore



*[Handwritten signature of Concetto Capodicasa]*

**ALLEGATI**

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Progetto 27/07/1960
4. Progetto 30/12/1961
5. Autorizzazione di abitabilità 29/01/1962
6. Autorizzazione edilizia 20/12/1999 n. 28/UR
7. Attestato di prestazione energetica
8. Valori OMI
9. Documentazione fotografica