

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura: N° 240/2024 R.G.Es.

[REDACTED] contro [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Concita CULTRERA

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con provvedimento del 03/10/2024, il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Dresda, con studio in

Via Ofanto n. 3 a Siracusa, quale esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], nato a Siracusa (SR) il 29/10/1968 e [REDACTED]
[REDACTED] nata a Siracusa (SR) il 10/01/1970.

In data 07/10/2024, il sottoscritto prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico di procedere alla stima dei seguenti immobili:

- **LOTTO n.1: Appartamento** sito a Siracusa (SR), Viale Santa Panagia n. 188, piano primo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 2817 sub 25.
- **LOTTO n.2: Autorimessa** sita a Siracusa (SR), Viale Santa Panagia n. 188, piano terra, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 2817 sub 67.

In ossequio all'incarico conferitomi, collaborando con il custode nominato

Avv. Giulia Canovaro, ho svolto le operazioni di ricerca della documentazione (atto di provenienza, planimetrie catastali, visure catastali, visure



ipotecarie, autorizzazioni urbanistiche, etc.), relativamente agli immobili pignorati, presso i vari uffici di competenza.

Ho verificato, come previsto dall'incarico, la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Nel corso dei sopra descritti accertamenti, il custode nominato **Avv. Giulia Canovaro**, con intesa del sottoscritto, provvedeva a fissare il primo sopralluogo ai beni in data 15/10/2024, dando avviso all'esecutato, con comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A/R in data 07/10/2024 n. 20087707066-8 e n. 20087706577-4 e, nella data stabilita, insieme al custode nominato, ho effettuato un primo infruttuoso tentativo di accesso al bene.

Quindi si provvedeva a fissare il secondo sopralluogo ai beni in data 29/10/2024, dando avviso all'esecutato, con comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A/R. In seguito, venivo contattato dal custode nominato **Avv.**

Giulia Canovaro, la quale era riuscita, tramite ufficiale giudiziario, a concordare con gli esecutati data e ora del sopralluogo. Infatti, in data 29/10/2024 alle ore 14.30, in compagnia del custode nominato, ho effettuato l'accesso all'immobile, effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari per approntare la presente perizia di stima, corredata da allegato fotografico e dalla documentazione raccolta presso i competenti uffici.

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

LOTTO n.1: Appartamento sito a Siracusa (SR), Viale Santa Panagia n. 188, piano primo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 2817 sub 25. **LOTTO n.2: Autorimessa (posto auto)** sita a Siracusa (SR), Viale Santa Panagia n. 188, piano terra, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 2817 sub 67 (coordinate GPS 37.09356936178473,



15.276789867040975). L'appartamento è adibito a civile abitazione, costi-

tuito da sei vani catastali, avente accesso dal civico 188 del Viale Santa

Panagia e dal civico 7 di Via Principato di Monaco, all'interno del quar-

tiere Tiche. Tale zona ha prevalente destinazione d'uso residenziale e com-

merciale, con la presenza di edifici condominiali e numerose attività com-

merciali al dettaglio. Si tratta di una zona completamente urbanizzata e ri-

sulta, pertanto, dotata di una buona appetibilità commerciale. Si specifica

che il bene non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Confini e dati catastali

L'appartamento confina a Nord e a Sud con altre proprietà, a Est con Via

Principato di Monaco e a Ovest con vano scala e cortile interno del Condomi-

nio Comparto Domus Panaghias. L'accesso avviene attraverso un ingresso co-

mune pedonale su viale Santa Panagia n. 188 e un ulteriore ingresso comune

carrabile su via Principato di Monaco n.7.

L'autorimessa privata (posto auto) è posizionata all'interno del cortile del

Condominio Comparto Domus Panaghias, confinante con altre proprietà su tre

lati e a Ovest con cortile interno condominiale.

L'appartamento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al

foglio 32 particella 2817 sub 25 rendita 557,77 € Categoria A/3 Classe 3

Consistenza 6 vani e risulta intestato a [REDACTED] nata a Siracusa (SR)

il 10/01/1970 con diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] nato a Siracusa

(SR) il 29/10/1968 con diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$, tra loro coniugati in re-

gime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'autorimessa è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al

foglio 32 particella 2817 sub 67 rendita 37,70 € categoria C/6 classe 1

Consistenza 10 m² e risulta intestato a [redacted] nata a Siracusa (SR) il 10/01/1970 con diritto di proprietà per ½ e [redacted] nato a Siracusa (SR) il 29/10/1968 con diritto di proprietà per ½, tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

Gli immobili in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procura e degli esiti delle ricerche effettuate, risultano di proprietà dei signori: [redacted] nato a Siracusa (SR) il 29/10/1968, residente in Siracusa (SR), viale Santa Panagia n. 188, (CF: [redacted]); [redacted] nata a Siracusa (SR) il 10/01/1970, residente in Siracusa (SR), viale Santa Panagia n. 188, (CF: [redacted]); tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Tutto ciò si evince dall'atto di compravendita del 17/11/2004 n. 37300/14995 a rogito del Notaio Costanza Maria Fausta, di Siracusa, debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Siracusa in data 25/11/2004 ai n. 28469/17976. Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato abitato dal nucleo familiare del sig. [redacted] e dalla sig.ra [redacted].

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici, si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura. Dalla stessa documentazione agli atti (v. relazione notaio Grossi in data 17/09/2024) e dalla verifica effettuata dal sottoscritto (v. allegato aggiornamento ipotecario), risulta che l'immobile oggetto della procedura,



alla data del 14/11/2024, è gravato dalle seguenti formalità e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Pignoramento trascritto nei registri Immobiliari di Siracusa in data

16/09/2024 ai nn.17953/14017 a favore di

, sito in Siracusa (SR) (CF:) e contro i signori

e .

Situazione condominiale dei beni

Su richiesta dello scrivente e con attinenza alle informazioni di carattere condominiale riguardanti le unità immobiliari oggetto di stima, l'Avv. Fran-

cesco Esposito, rappresentante il

, comunicava a mezzo mail le seguenti informazioni dichiarate dall'amministratore pro tempore:

- Le spese ordinarie per l'anno 2025 relative al Condominio Domus Panaghias Comparto sono pari a € 842,07, mentre le spese ordinarie relative al Condominio Domus Panaghias Palazzina "B" sono pari a € 422,22.
- Non sono presenti spese straordinarie deliberate per l'anno 2024.
- Per l'anno 2024 le spese a preventivo per Condominio Domus Panaghias Comparto sono pari a € 842,07, inoltre, le spese a preventivo per Condominio Domus Panaghias Palazzina "B" sono pari a € 422,22, entrambe non risultano pagate.
- Per l'anno 2023 le spese le spese relative al Condominio Domus Panaghias Comparto sono pari a € 2.949,55, inoltre, le spese relative al Condominio Domus Panaghias Palazzina "B" sono pari a € 668,33, entrambe non pagate.

Situazione urbanistica dei beni

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato in oggetto risulta realizzato in base al progetto

approvato Licenza Edilizia n. 2339 del 26/05/1973 dal Comune di Siracusa e successive modifiche in data 16/12/1974 e 16/10/1976. Lo stesso è dotato di

Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 10312 del 21/12/1976. Per la verifica

della regolarità edilizia e urbanistica è stata richiesta al Comune di Siracusa presso Ufficio del Protocollo, l'istanza di accesso ai documenti amministrativi n. 0224072 in data 17/10/2024. I beni in oggetto si trovano in

una zona centrale, ad alta densità residenziale del centro abitato di Siracusa e ricadono in "zona B3.2 - Tessuto edificato denso" del vigente PRG del

Comune di Siracusa. Dal confronto tra il progetto approvato dall'UTC di Siracusa, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo,

non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato. Tuttavia, durante le ricerche presso l'UTC di Siracusa, non è stata trovata alcuna pratica che autorizzi la chiusura di veranda presente nel prospetto

lato Via Principato di Monaco. Sarà possibile sanare la suddetta chiusura di veranda attraverso la presentazione di una pratica al Comune di Siracusa,

incaricando un professionista tecnico per la redazione della CILA con i seguenti costi:

- € 78,00 per Diritti esame progetto;
- € 46,80 per Diritti di segreteria;
- € 190,00 per Contributo Art. 20 L.R. 4/2003;
- € 1000,00 per Compenso professionista incaricato.



Nel complesso, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia del fabbricato possono stimarsi in complessivi € 1.000,00 oltre iva per spese tecniche e € 314,80 per spese amministrative.

Descrizione analitica

I due lotti in oggetto fanno parte di un edificio costituito da un fabbricato con sei piani fuori terra, che si presenta di forma pressoché rettangolare in pianta, diviso in Scala A e B con un cortile condominiale al centro tra le palazzine. Essi fanno parte della palazzina denominata "Scala B", i quali vengono gestiti dal Condominio Domus Panaghias Palazzina B (C.F.

93097650894) per le parti private, mentre le parti comuni dell'intero edificio vengono gestite dal Condominio Domus Panaghias (C.F. 93032790896). L'accesso all'appartamento avviene tramite portoncino metallico dal cortile interno, dove si accede al vano scala che permette l'accesso ai vani superiori. L'appartamento si trova al piano primo e la superficie lorda complessiva è di circa 98 mq, l'altezza interna è pari a 3.00 m per tutti gli ambienti. L'immobile è costituito dai seguenti vani: ingresso, salone, corridoio, cucina, camera, bagno, camera e ripostiglio. La superficie lorda commerciale è, pertanto, pari a mq 105, valore ottenuto sommando la superficie lorda dell'appartamento a quella dei balconi, cui si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30 (22.53 mq x 0.3 = 6.76 mq). La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento si presentano nella norma.

Di seguito vengono riportate le superfici nette interne dei vari ambienti.

Ripartizione tabellare degli ambienti



Ambiente	Sup Commerciale Lorda	Superficie Netta	Esposizione	Manutenzione
Ingresso	6.76	5.75	-	Buona
Soggiorno	24.65	21	EST	Buona
Cucina	15.08	13.09	EST	Buona
Corridoio	10.28	8.64	-	Buona
Camera 1	12.65	11.19	EST	Buona Presenti segni di umidità
Bagno	7.80	6.75	EST	Sufficiente Presenti segni di umidità
Camera 2	18.53	16.04	EST	Buona
Ripostiglio	2.38	1.81	-	Buona
Balconi	6.76	-	EST	Scarso
Totale	105 mq	84.27 mq		
L'edificio presenta una struttura in cemento amato a sei elevazioni fuori terra con solai in latero-cemento e copertura piana. Le pareti sono rivestite con intonaco civile e finitura al quarzo plastico.				
L'ingresso all'appartamento è costituito da portoncino blindato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo mentre i telai degli infissi presentano un monoblocco in lamiera zincata e avvolgibili in pvc.				
Nell'insieme, il contesto presenta uno stato di conservazione ordinario: gli intonaci interni sono buoni e con trattamenti superficiali del tipo idropittura nei vari ambienti. Nel bagno e nella camera 1 sono presenti segni di umidità con evidente esfoliazione e bollature della tinteggiatura. In bagno sono verosimilmente causati da una cattiva impermeabilizzazione tra vasca da bagno e parete mentre nella camera 1 derivano da una ormai vetusta impermeabilizzazione tra infisso e parete perimetrale. I pavimenti sono realizzati con piastrelle e battiscopa in ceramica; in cucina e nel bagno sono presenti				
<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>				



rivestimenti in ceramica.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'appartamento si presentano apparentemente nella norma mentre le condizioni dell'intero edificio condominiale presentano segni di degrado soprattutto nei balconi dove sono ben visibili i ferri delle armature scoperti e in fase di carbonatazione, infatti sono state installate delle reti di sicurezza per evitare pericoli di crolli di intonaco.

Per quanto appena esposto l'immobile non necessita interventi urgenti di manutenzione nella parte interna, a meno di interventi di pitturazione e sigillatura tra vasca da bagno e parete e tra infisso della camera e parete esterna. Mentre nella parte esterna dei balconi va eseguita una manutenzione straordinaria urgente.

L'illuminazione naturale e il ricambio d'aria sono da considerarsi discretamente buoni e sono garantiti per tutti gli ambienti abitabili attraverso gli infissi esterni presenti nelle stanze. Le aperture sono tutte esposte ad Est ad eccezione della porta di ingresso che si trova nel vano scala esposto ad

Ovest. L'immobile, per quanto rilevato, risulta regolarmente allacciato alle pubbliche reti idrica e fognaria. L'impianto elettrico, seppure privo di certificazione di legge, è del tipo sottotraccia, regolarmente allacciato alla rete distributiva e munito di interruttore magnetotermico (salvavita).

Non è presente impianto di riscaldamento registrato al Catasto Regionale Sicilia; sono presenti tre condizionatori del tipo mono-split non funzionanti mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico.

Attestato di prestazione energetica (APE)



Da un punto di vista energetico, avendo eseguito le opportune verifiche

presso il Catasto energetico dei fabbricati della Regione Sicilia con ri-

chiesta tramite PEC prot. n. 36369 del 19/11/2024, non è stato rinvenuto al-

cun attestato di prestazione energetica o certificazione equivalente. In os-

sequio al mandato ricevuto, si è provveduto pertanto a redigere l'attesta-

zione di prestazione energetica (APE).

Dall'esame di detto attestato si deduce la scadente qualità, in termini di

isolamento dell'involucro dell'immobile, che conduce ad una **classe energe-**

tica F - penultima nella scala - con un indice della prestazione energetica

non rinnovabile pari a 109,16 kWh/m² anno e un fabbisogno energetico di

1.754,00 kWh/anno di energia elettrica e di 618,00 m³ di gas naturale.

Detta certificazione è stata, infine, regolarmente trasmessa al catasto

energetico dei fabbricati della Regione Sicilia/ENEA in data 16/12/2024 e

registrata con il codice identificativo 20241216-089017-14503.

Valutazioni dei Beni

La valutazione immobiliare si esegue in base ai due criteri di seguito de-

scritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore cor-

rispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per confronto:** Tale metodo consiste dapprima nell'individuare

un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed al-

tri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte

da compravendite effettuate per immobili similari in zone adiacenti,

di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale

parametro. Successivamente si determina il valore dell'immobile og-

getto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di



confronto prescelto. Inoltre, si è assunta come base di ragguglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2024 (Fonte Agenzia del Territorio).

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito:** In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI). Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto. Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario. Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento a euro 100,00.

Stima degli Immobili

Consistenza Appartamento

LOTTO n.1: L'appartamento si sviluppa per una superficie commerciale totale di 105 mq ottenuta secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98, e come appresso meglio esplicitato:

- Superficie **vani principali:** 98 mq di superficie lorda residenziale da computare al 100%.
- Superficie di **balconi:** 22.53 mq di superficie lorda residenziale da computare al 30% ($22.53 \text{ mq} \times 0.3 = 6.76 \text{ mq}$).



Dai calcoli eseguiti risulta una superficie commerciale totale di 98 mq +
6.76 mq = 104.76 mq che arrotondati si considera 105 mq.

Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 750,00.

Sviluppando il costo si determina: 105 mq x €/mq 750,00 = € 78.750,00

Stima per capitalizzazione di reddito

Si stima il reddito annuo lordo in 4.851,00, considerando un valore di locazione di 3,85 € x mq x mese; le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 5 %.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

• Reddito annuo lordo:	€	4.851,00
• Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€	970,20
	Reddito annuo netto	€ 3.880,80

Il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$€ 3.880,80 \times 100 / 5 = € 77.616,00$$

Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del

lotto: $1/2 \times (€ 78.750,00 + € 77.616,00) = € 78.183,00$ da cui va

destratta la spesa di € 1.574,80 per la sanatoria della chiusura di veranda e

quindi si giunge ad una stima di € 76.608,20 ed in cifra tonda **€ 76.600,00**.

Consistenza Autorimessa (box)

LOTTO n.2: L'autorimessa (posto auto) si sviluppa per una superficie



commerciale totale di 10 mq ottenuta secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.

Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 630,00.

Sviluppando il costo si determina: $10 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} \text{ } 630,00 = \text{€ } 6.300,00$

Stima per capitalizzazione di reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 372,00, considerando un valore di locazione di 3,10 € x mq x mese; le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 5 %.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

• Reddito annuo lordo:	€	372,00
• Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€	74,40
	Reddito annuo netto	€ 297,60

Il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$\text{€ } 297,60 \times 100 / 5 = \text{€ } 5.952,00$$

Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del

lotto: $1/2 \times (\text{€ } 6.300,00 + \text{€ } 5.952,00) = \text{€ } 6.126,00$ ed in cifra tonda

€ 6.100,00.

CONCLUSIONI

Gli immobili ricompresi nella presente relazione di consulenza tecnica hanno un valore complessivo stimabile in **€ 82.700,00**, così assommantisi:



- **LOTTO n.1: APPARTAMENTO** sito a Siracusa (SR), Viale Santa Panagia n.

188, piano primo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 32 parti-
cella 2817 sub 25, all'interno del complesso edilizio denominato

"Condominio Domus Panaghias" ed in testa alle ditte [REDACTED] e
[REDACTED] ciascuno per ½:

€ 76.600,00

- **LOTTO n.2: AUTORIMESSA (posto auto)** sita a Siracusa (SR), Viale

Santa Panagia n. 188, piano terra, censita nel Catasto Fabbricati al
foglio 32 particella 2817 sub 67 all'interno del complesso edilizio

denominato "Condominio Domus Panaghias" ed in testa alle ditte

[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per ½:

€ 6.100,00

Avendo espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione alla
quale restano allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Elaborato fotografico;
- Planimetria di rilievo;
- Visure e planimetrie catastali;
- Copia della concessione edilizia e agibilità;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Copia dell'atto di provenienza del bene;
- Specifica delle competenze spettanti al CTU.

Siracusa, 27/02/2025





L'esperto per la stima

Ing. Salvatore Dresda

