

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura: N° 72/2024 R.G.Es.

[REDACTED] contro [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Maria Cristina DI STAZIO

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con provvedimento del 09/07/2024, il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava il sottoscritto Dott. Ing. Marco Tamburini da Siracusa, con studio in Via Brenta n.12, quale esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe, promossa da [REDACTED], contro

[REDACTED].

In data 19/07/2024, il sottoscritto prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico di procedere alla stima del seguente immobile:

- **Fabbricato ad uso abitativo, sito in Siracusa, Traversa di Via Damma n.24, in catasto al foglio 104 p.la 17 sub.2.**

In ossequio all'incarico conferitomi, 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, ho provveduto ed effettuare un primo accesso ai beni in data 29/07/2024, insieme con il custode nominato Avv. Di



Franco Gambuzza, cui seguiva un secondo sopralluogo, effettuato in data 22/11/2024, ancora alla presenza del custode giudiziario, nel corso dei quali ho eseguito 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 (v. verbali di sopralluogo).

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

Porzione di fabbricato ad uso abitativo, sito in Siracusa, Traversa di Via Damma n.24, in catasto al foglio 104 particella 17 subalterno 2 (coordinate GPS 37.04025022146732, 15.195610088048126).

Trattasi di una porzione di un fabbricato a due elevazioni f.t., adibito a civile abitazione, raggiungibile per mezzo di una stradella interpoderale, accessibile da un cancello carrabile posto al civico n.24 della Strada Provinciale n.14 – Via per Canicattini, a circa 10 Km a Est dell’abitato di Siracusa.

Tale zona ha prevalente destinazione d’uso agricola, con la presenza di abitazioni indipendenti, come attestato nel certificato di destinazione urbanistica n.459/2024 rilasciato dal Comune di Siracusa, su istanza dello scrivente, in data 03/10/2024. Si tratta di una zona parzialmente urbanizzata e risulta, pertanto, dotata di una media appetibilità commerciale.

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

Confini e dati catastali

L’immobile confina a Nord con [REDACTED] (NCT p.lla 202), a Est proprietà [REDACTED] o a.c., a Sud con proprietà [REDACTED] o a.c., a Ovest con proprietà [REDACTED] o a.c.

L’accesso avviene per mezzo di una stradella interpoderale, accessibile da un

cancello carrabile posto al civico n.24 della Via per Canicattini - Strada Provinciale n.14, che conduce ad un cortile comune.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 104, particella 17, sub.2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 1.138,79 e risulta intestato per l'intera proprietà a [REDACTED]

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e degli esiti delle ricerche effettuate, risulta di proprietà di [REDACTED] cui è pervenuto per la quota pari a 2/3 di piena proprietà ed 1/3 in nuda proprietà, giusta atto di donazione accettata del 18/06/1993 in notar Zocco Giuseppa di Siracusa [REDACTED], da potere della signora [REDACTED]. La quota pari ad 1/3 di usufrutto spettante a [REDACTED] si è ricongiunta alla proprietà in morte della stessa.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato abitato dall'esecutata [REDACTED], che ha dichiarato di abitarvi unitamente al proprio figlio, [REDACTED]

Non è stato esibito alcun contratto di locazione, affitto o comodato.

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 LUNETTA in atti) e dalla verifica effettuata dal sottoscritto (v. allegato aggiornamento ipotecario), risulta che l'immobile oggetto della procedura, alla data del 23/07/2025, è gravato dalle seguenti formalità e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria di Euro 180.000,00 (sorte capitale Euro 90.000,00)

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

2. Ipoteca giudiziale di Euro 25.000,00 (sorte capitale Euro 17.706,00)

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

3. Pignoramento trascritto in data 15/03/2024 ai nn. [REDACTED] 1, a favore di [REDACTED].

Infine, da quanto rilevato e appurato, non essendo costituito alcun condominio, non risultano sussistere oneri di tale natura.

Situazione urbanistica dei beni

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si è rilevato che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, in qualità di fabbricato rurale.

Ciò viene dichiarato nell'atto di provenienza in data 18/06/1993, dal quale si evince che detto fabbricato era già esistente all'epoca dei precedenti atti di donazione in data 06/08/1960 e di vendita del 09/06/1965, entrambi ai rogiti del Notaio Carmelo Salibra di Siracusa.

A seguito dell'accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, è stato appurato che, per l'immobile in parola, non risulta presente alcuna documentazione (v. attestazione allegata). Tale circostanza testimonia

che gli immobili in parola non siano stati oggetto di modifiche, in epoche recenti.

Per ulteriore verifica di quanto sopra, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia ed esaminare la carta tecnica redatta dall'Istituto Geografico Militare – Edizione 4 – 1970 scala 1:25.000, in cui si rileva chiaramente la sagoma dei fabbricati rurali esistenti, riportati nel quadrante (5.17-5.18)/(40.99-41.00) della tavola “Foglio N.274 – Quadrante: III – Orientamento: S.E. Floridia” (v.allegato).

Il certificato di destinazione urbanistica n.459/2024 rilasciato dal Comune di Siracusa in data 03/10/2024 attesta che l'area in parola è classificata come Zona E – “Aree per l'attività agricola” nel vigente P.R.G., che non sono presenti vincoli paesaggistici ex. D. L.vo n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. (v.allegato).

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità circa la volumetria e la distribuzione interna risulta coerente con la planimetria catastale, a meno della veranda coperta, prospiciente il locale deposito al piano terra (v. planimetria).

Tale veranda risulta realizzata sul lotto di terreno identificato con la p.lla 202 del foglio 104, anch'esso di proprietà dell'esecutata e, pertanto, dovrà essere demolito, sia perché afferente un altro cespite, sia perché non risulta munito di regolare autorizzazione.

La documentazione in atti non comprende copia dell'autorizzazione di abitabilità, che potrà comunque essere richiesta, non rilevandosi, allo stato, evidenti motivi ostativi al rilascio, una volta acquisite le conformità degli impianti e la demolizione della suddetta veranda coperta a p.t.

Descrizione analitica

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, costituito da una porzione di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, che si presenta in pianta di forma rettangolare, e da un locale deposito, realizzato in aderenza e costituito da una sola elevazione. L'accesso avviene per mezzo di un portone ligneo, che conduce all'androne comune, identificato con il subalterno 1, in comproprietà con l'immobile "gemello", identificato con il subalterno 3.

L'appartamento è suddiviso in due livelli, il piano terra, costituito dalla zona giorno e il piano primo, dove è presente la zona notte, collegati per mezzo di una scala interna, accessibile dall'androne comune.

La superficie lorda complessiva è pari a circa 315,00 mq, oltre le terrazze di 110,90 mq; l'altezza interna è pari a m. 3,55/3,75 per gli ambienti al piano terra, mentre è pari a m.3,30.

L'accesso avviene per mezzo di un portoncino in legno, che dall'androne comune conduce alla scala che conduce al piano rialzato ed al primo piano.

L'immobile è costituito dai seguenti vani e accessori: al piano terra, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, deposito; al piano primo, disimpegno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, veranda coperta e lastrico solare.

La superficie lorda commerciale è, pertanto, pari a mq 305,00, valore ottenuto sommando la superficie lorda dell'appartamento a quella delle verande, cui si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30 fino a mq.25,00, mentre per la superficie eccedente, si applica un coefficiente pari a 0,10.

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

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Soggiorno p.t.	53,5	1	53,50	Est	Buono
Pranzo p.t.	27,9	1	27,9	Ovest	Buono
Cucina p.t.	17,6	1	17,6	Ovest	Buono
Disimpegno p.t.	4,9	1	4,90	/	Sufficiente
W.C. p.t.	8,9	1	8,9	Ovest	Sufficiente
Ripostiglio p.t.	3,35	1	3,35	/	Sufficiente
Deposito p.t.	45,6	1	45,6	Nord	Mediocre
Disimpegno p.l	9,95	1	9,95	Ovest	Sufficiente
Letto p.l	15,4	1	15,4	N-O	Sufficiente
Letto p.l	13,0	1	13,0	Est	Sufficiente
Letto p.l	19,55	1	19,55	Est	Sufficiente
Veranda cop.	38,6	0,3/0,1	9,46	Ovest	Sufficiente
Lastrico solare	44,6	0,1	4,46	Ovest	Sufficiente
Totale Superficie Netta			233,57 mq		
L'edificio presente struttura in muratura portante a due elevazioni fuori terra,					
con solai in latero-cemento e copertura a falde rivestita con controsoffitto. Le					
pareti esterne sono rivestite con intonaco civile di fattura datata sui prospetti					
Nord-Est, in cui si notano particolari architettonici lapidei (cantonali, mensole,					
marcapiano) mentre il prospetto Ovest risulta in discrete condizioni.					
La porta d'ingresso all'immobile è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio					
elettrocolorato con vetro camera e persiane dello stesso materiale.					
Nell'insieme, il contesto presenta uno stato di conservazione ordinario: gli					
intonaci interni sono perfettamente definiti e con trattamenti superficiali del					
7					
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni					
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009					



tipo idropittura nei vari ambienti.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle e battiscopa in ceramica di varia foggia nei diversi locali; sono presenti rivestimenti in piastrelle e in pietra sulle pareti della cucina e dei servizi igienici, mentre le altre pareti presentano strato di finitura di vari colori a seconda degli ambienti. Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo.

Per quanto appena esposto, l'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione, a meno di interventi di manutenzione del locale deposito, che presenta una copertura fatiscente in legno e tegole.

L'illuminazione naturale è garantita per tutti gli ambienti abitabili, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento.

L'immobile, per quanto rilevato, risulta munito di serbatoio di accumulo per l'acqua potabile e di fossa tipo inhoff per il trattamento dei reflui. La zona, infatti, non risulta servita dalle reti comunali.

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 alcun impianto di riscaldamento o di climatizzazione, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldino 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, non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica o certificazione equivalente.

In ossequio al mandato ricevuto, si è provveduto pertanto a redigere

l'attestazione 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 energetica**

"F" – penultima nella scala – con un indice della prestazione energetica non

rinnovabile pari a 233,42 kWh/m² anno e un fabbisogno energetico di 3.871,00

kWh/anno di energia elettrica e di 3.950,00 Sm³ di gas naturale.

Detta certificazione è stata, infine, regolarmente trasmessa al catasto energetico

dei fabbricati della Regione Sicilia/ENEA in data 18/07/2025 e registrata con

il codice identificativo 20250718-089017-94372.

Stima dell'Unità Immobiliare

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il Market Comparison Approach

(MCA) o metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del prezzo

di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima

e un insieme di immobili di confronto simili (c.d. comparabili), contrattati di

recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Tabella dei DATI

Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Subject
Prezzo (€)	120.000	160.000	135.000	-
Ubicazione	Via Canicattini	Strada Benali	Trav.Torre Lan	Trav.Damma
Riferimento	cpv 07/08/24	Off. Remax	Off. GF Imm.	
Data (mesi)	11	2	0	0
Sup. commerciale (mq)	290,00	280,00	110,00	305,00
Livello di piano (n.)	1	1	0	1
Servizi (bagni) (n.)	3	3	2	2
Stato di Manutenzione	1	2	4	2

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,59
Superficie principale (S1)	1,00
Livello di piano (n.)	0,50%
Servizi (bagni) (n.)	€ 4.500,00
Stato di manutenzione	€/mq 150,00

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data (mesi)	-€ 587,54	-€ 783,39	-€ 660,99
Superficie principale (mq)	€ 413,79	€ 413,79	€ 413,79
Livello di piano (n.)	€ 597,01	€ 796,02	€ 671,64
Servizi (bagni) (n.)	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
Stato di Manutenzione	€ 43.500,00	€ 42.000,00	€ 16.500,00

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto.

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Prezzo	120.000,00	160.000,00	135.000,00
Data (mesi)	6.462,98	1.566,78	0,00
Superficie principale (mq)	6.206,90	10.344,83	80.689,66
Livello di piano (n.)	0,00	0,00	671,64

Servizi (bagni) (n.)	- 4.500,00	- 4.500,00	0,00
Stato di Manutenzione	43.500,00	0,00	-33.000,00
Prezzo corretto	171.669,88	167.411,61	183.361,30

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a: $D\% = (\max - \min) / \min = 9,53\% < 10\%$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Valore stimato MCA (A-B-C):

$$€ 174.147,60 = (171.669,88 + 167.411,61 + 183.361,30) / 3$$

Per ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale, basta dividere il valore stimato per la superficie commerciale:

$$V(mq) = € 174.147,60 / mq. 305,00 = 570,98$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore sopra ricavato, devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica ed i costi per il ripristino dei locali al piano terra, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà:

- € 174.147,60 valore stimato, da cui si detraggono

- € 1.500,00 costi per il rilascio dell'abitabilità

- € 5.000,00 costi per il ripristino dei locali a piano terra

- € 17.415,00 riduzione di valore per assenza garanzia 10%

- € 150.236,20 valore finale

- € 150.000,00 in cifra tonda.

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari a:

Vm = **€ 150.000,00** (diconsi Euro centocinquantamila/00).

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Oggetto della presente stima è il seguente immobile:

*Porzione di fabbricato ad uso abitativo, sito in Siracusa, Traversa di Via
Damma n.24, in catasto al foglio 104 particella 17 subalterno 2.*

Il più probabile valore di mercato del bene stimato è pari a **€ 150.000,00.**

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

- Verbali di sopralluogo;
- Visure e planimetrie catastali;
- Planimetria di rilievo;
- Ispezione ipotecaria aggiornata;
- Atto di provenienza;
- Documentazione urbanistica, planimetrie, pareri;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Elaborato fotografico con n°14 fotocolor;
- Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti;



7 Specifica delle competenze spettanti al CTU.



Siracusa, 23/07/2025

L'esperto per la stima



Dott. Ing. Marco Tamburini

(Documento firmato digitalmente)

