

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

**PROCEDURA N. 212/2023 R.G.**

PROMOSSA DA

[REDACTED]

RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVV. [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV. [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA**

ESPERTO STIMATORE

[REDACTED]

SIRACUSA, 05 GIUGNO 2024

## 1) PREMESSA

Con decreto del 09/02/2024 il Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nominava il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 212/2023, promossa da [REDACTED], contro [REDACTED]

Effettuato il sopralluogo il 12/03/2024 unitamente all'Avv. [REDACTED], custode del compendio pignorato che ha redatto il relativo verbale (all.1), esaminata la documentazione in atti ed operati tutti gli accertamenti necessari per definire le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, il sottoscritto espone adesso quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto il 28/09/2023 ai nn. 18320/14402 venivano sottoposti a esecuzione forzata i seguenti immobili in piena proprietà di [REDACTED]:

1. *appartamento con ingresso dalla via Ruggero Settimo n. 71, identificato al catasto fabbricati del Comune di Noto al foglio 427, mappale 3063, sub. 5, cat. A/5;*
2. *appartamento con ingresso dalla via Ducezio n. 1, identificato al catasto fabbricati del Comune di Noto al foglio 427, mappale 3063, sub. 9, cat. A/2;*
3. *appartamento sito in Rosolini, via Gubernale, identificato al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 44, mappale 8857, sub. 7 (precedentemente sub 3, graffato sub 7 ed 8), cat. A/3;*
4. *porzione di lastrico solare posto al terzo piano del suddetto fabbricato, identificato al catasto fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 44, mappale 8857, sub. 19, cat. F/5.*

Si segnala:

- che nell'atto di pignoramento l'appartamento in Rosolini, via Gubernale, viene identificato nel catasto fabbricati al foglio 44, mappale 8857, sub 7, sebbene le risultanze catastali attuali identifichino l'immobile al foglio 44, mappale 8857, sub 8-7- 3 graffati; gli identificativi riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono invece rispondenti alle risultanze catastali attuali;
- che l'appartamento in Noto, via Ruggero Settimo ha accesso dall'attuale civico 26 e non dal 71.

Riguardo alla formazione dei lotti di vendita, si ritiene opportuno accorpare gli immobili 3 e 4, trattandosi di appartamento e di porzione di esclusiva pertinenza del soprastante lastrico solare.

## 3) LOTTO 1 – Locali al piano terra in Noto, con ingresso dalla via Ruggero Settimo n. 26

### Confini e dati catastali

Nel catasto fabbricati di Noto l'unità immobiliare è censita al foglio 427, p.lla 3063 sub 5, categoria A/5, classe 1, 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, rendita € 66,62 (all. 2).

Confina con la via Ruggero Settimo, via Ducezio e proprietà di terzi.

### Descrizione

Trattasi di un immobile inserito al piano terra di un antico edificio ricadente nel centro storico di Noto, frontale alla Chiesa del Carmine (foto 1→6).

L'edificio, con struttura in muratura e articolato su quattro elevazioni fuori terra, risulta essere stato oggetto di lavori di riparazione e di miglioramento strutturale a seguito dei danni del sisma del 13-16 dicembre 1990 e si presenta oggi in buone condizioni.

L'immobile in esame, a cui si accede dal civico 26 della via Ruggero Settimo, sebbene destinato ad abitazione, non possiede gli attuali requisiti igienico sanitari per tale uso (insufficienti altezze e rapporti aereo-illuminanti, assenza di servizi igienici).

Attualmente adibito a deposito, è costituito da quattro vani tra loro comunicanti ed in parte posti al di sotto della sede stradale, aventi superficie lorda complessiva di 70 mq ed altezza interna massima pari a 2,25 mq.

Le coperture sono in parte costituite da volte reali in pietra ed in parte da solaio con travi in ferro e laterizi. Mancano le pavimentazioni, buona parte degli intonaci e tutti gli impianti.

Le condizioni di manutenzione sono scadenti.

#### **Titolo di proprietà e stato di possesso**

Al debitore l'immobile è pervenuto con atto di donazione del 24/06/1970, trascritto il 16/07/1970 ai nn. 16079/13268, da [REDACTED], nato a Noto il 01/01/1896, che si riservava il diritto di usufrutto, da ritenersi estinto.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nel possesso del debitore.

#### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento del 04/09/2023 rep. 3270 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 28/09/2023 ai nn. 18320/14402, a favore di [REDACTED], credito di € 194.215,99 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED]
- ipoteca volontaria iscritta il 31/12/2007 ai nn. 31394/7401, per complessivi € 210.000,00, a garanzia di mutuo fondiario del 24/12/2007, in Notaio [REDACTED], rep. n. 39087, racc. n. 13315, a favore di [REDACTED] e contro lo stesso debitore esecutato.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Per l'immobile in esame non è stato rinvenuto l'originario titolo edilizio né il certificato di agibilità. Lo stesso risulta però di edificazione antecedente il 1940 come attestato dalla relativa planimetria catastale di primo impianto (all.3) che ne stabilisce, quindi, il relativo stato legittimo ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/01.

Ad avviso dello scrivente, la situazione catastale andrà però regolarizzata attesa la reale destinazione d'uso a deposito e la mancanza degli standard minimi attualmente richiesti per l'uso residenziale.

Ai fini della vendita si ritiene pertanto necessaria la variazione di destinazione a deposito, prevedendosi a tal fine un costo di € 700,00.

#### **Attestato di prestazione energetica**

L'immobile non è soggetto ad attestazione di prestazione energetica dovendo provvedersi, ai fini della vendita, al cambio di destinazione sopra evidenziato

### **Stima**

Il valore è determinato attraverso due distinti metodi di stima. Il primo, di tipo sintetico comparativo, si avvale delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all.4) 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 ricavabile dal bene.

#### *Stima sintetico-comparativa*

Considerate l'ubicazione, la consistenza, l'effettiva destinazione d'uso e le attuali condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario di € 400,00 riferito alla superficie lorda. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$mq\ 70 \times €/mq\ 400,00 = €\ 28.000,00$$

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Individuato un potenziale reddito lordo annuo di € 1.200,00, 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:

$$€\ 1.200,00 \times 0,60 = €\ 720,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo, individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$€\ 720,00 / 0,03 = €\ 24.000,00$$

### **Valore finale**

Poiché dall'applicazione dei due metodi sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinare la media fra i risultati ottenuti, pervenendo all'identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo:

$$€\ (28.000,00 + 24.000,00) / 2 = €\ 26.000,00.$$

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

I criteri di stima sopra applicati hanno consentito la determinazione del potenziale valore dell'immobile che 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 in precedenza individuato una riduzione del 5% pari a € 1.300,00.

Andranno inoltre detratti i costi di regolarizzazione catastale, determinati in precedenza in € 700,00.

Il valore finale dell'immobile resta quindi così determinato:

$$€\ (26.000,00 - 1.300,00 - 700,00) = €\ 24.000,00$$

#### **4) LOTTO 2 - Appartamento in Noto, piano ammezzato 1° e 2°, con ingresso dalla via Ducezio n. 1**

##### **Confini e dati catastali**

Nel catasto fabbricati di Noto l'unità immobiliare è censita al foglio 427, p.lla 3063 sub 9, categoria A/2, classe 1, 8,5 vani, superficie catastale totale 222 mq, rendita € 614,58 (all. 5).

Confina con la via Ducezio, via Ruggero Settimo e proprietà di terzi.

##### **Descrizione**

Trattasi di un appartamento posto all'interno dello stesso edificio in cui è inserito il lotto 1, a cui si accede dal civico 1 della via Ducezio (foto 7→19).

È costituito da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, 4 vani e due wc al primo piano, un ripostiglio al piano ammezzato ed un deposito/lavanderia con annesso piccolo terrazzo al piano secondo. Sono altresì presenti, a livello di primo piano, due balconi sulla via Ruggero Settimo e tre sulla via Ducezio.

La superficie lorda convenzionale è di 222 mq. L'altezza al primo piano è di 4,65 mt (massima), 1,90 mt al piano ammezzato e 2,50 mt (media) al piano secondo.

Le finiture, di buona qualità, sono costituite dagli originari pavimenti in graniglia di cemento levigati e lucidati e mantenuti in quasi tutti i vani principali del primo piano, pavimenti in ceramica nei rimanenti ambienti, rivestimenti in ceramica a diverse altezze nei bagni, volte e controsoffitti prevalentemente in canne e gesso al primo piano, struttura del tetto in legno lasciata a vista al secondo piano, tinteggiature con pitture lavabili e con effetto spatolato in alcuni ambienti, infissi interni ed esterni in legno, questi ultimi dotati di persiane.

Oltre agli impianti idrici, di scarico ed elettrici, tutti di tipo sottotraccia, funzionanti ed a norma, l'appartamento è dotato di climatizzatori tipo split e di caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria. Queste ultime dotazioni non saranno considerate ai fini della stima, essendo movibili e non soggette a pignoramento.

Le condizioni di manutenzione sono buone a parte localizzate infiltrazioni di acqua piovana al primo piano, nelle pareti delle camere dal letto e in un bagno.

##### **Titolo di proprietà e stato di possesso**

Al debitore l'immobile è pervenuto con atto di donazione del 24/06/1970, trascritto il 16/07/1970 ai nn. 16079/13268, da [REDACTED], nato a Noto il 01/01/1896, che si riservava il diritto di usufrutto, da ritenersi estinto.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato essere l'abitazione principale del debitore e dei suoi familiari.

##### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento del 04/09/2023 rep. 3270 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 28/09/2023 ai nn. 18320/14402, a favore di [REDACTED] credito di € 194.215,99 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED];
- ipoteca volontaria iscritta il 31/12/2007 ai nn. 31394/7401, per complessivi € 210.000,00, a garanzia di [REDACTED]



mutuo fondiario del 24/12/2007, in Notaio [REDACTED], rep. n. 39087, racc. n. 13315, a favore di [REDACTED] (dante causa della creditrice procedente nella cessione del credito azionato) e contro lo stesso debitore esecutato.

### **Situazione urbanistica e catastale**

Per l'immobile in esame non è stato rinvenuto l'originario titolo edilizio, ma anch'esso è attendibilmente risalente a data anteriore al 1940. Risulta essere stato oggetto degli interventi di riparazione e di miglioramento strutturale a seguito dei danni del sisma del 13-16 dicembre 1990, di cui all'autorizzazione edilizia 149/C del 12/07/2006 (all. 6). E' stata inoltre depositata la segnalazione certificata di agibilità n. 188/2021, come da attestazione rilasciata dal Comune di Noto il 22/09/2021 (all. 7).

La situazione urbanistica può ritenersi regolare.

Regolare è anche la situazione catastale, accertata la rispondenza dell'attuale stato dei luoghi a quello rappresentato nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio (all. 8).

### **Attestato di prestazione energetica**

L'immobile risulta già dotato di APE, come attestato nella segnalazione certificata di agibilità sopra citata.

### **Stima**

Il valore è determinato con gli stessi metodi applicati per il lotto 1.

#### *Stima sintetico-comparativa*

Considerate l'ottima ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e le attuali condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario di € 2.000,00 riferito alla superficie lorda. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 222 \times \text{€}/\text{mq } 2.000,00 = \text{€ } 444.000,00$$

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Individuato un potenziale reddito lordo annuo di € 20.400,00 ed un conseguente reddito netto di € 12.240,00, il valore venale per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo, individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, è pari a.

$$\text{€ } 12.240,00 / 0,03 = \text{€ } 408.000,00$$

### **Valore finale**

$$\text{€ } (444.000,00 + 408.000,00) / 2 = \text{€ } 426.000,00.$$

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Per le stesse ragioni esposte per il lotto 1, si ritiene di apportare al valore sopra individuato una riduzione di circa il 2% pari a € 8.000,00. La ridotta percentuale di riduzione è legata alla notevole richiesta di immobili di tale tipologia, in quanto utilizzabili anche a fini turistico-ricettivi.

Il valore finale resta quindi così determinato:

$$\text{€ } (426.000,00 - 8.000,00) = \text{€ } \mathbf{416.000,00}$$

**5) LOTTO 3 - Appartamento in Rosolini, piano primo, con ingresso dalla via Gubernale n. 4, con annessa porzione di lastrico solare**

**Confini e dati catastali**

Nel catasto fabbricati di Rosolini l'appartamento è censito al foglio 44, p.lla 8857 sub 8-7-3 graffati, categoria A/3, classe 2, 5,5 vani, superficie catastale totale 131 mq, rendita € 397,67 (all. 9).

Confina con la via Gubernale, via Paternò e proprietà di terzi.

La porzione di lastrico solare è censita al foglio 44, p.lla 8857 sub 19, categoria F/5, consistenza 28 mq, (all. 10) e confina con p.lle 8857 sub 18 e sub 20 (all. 11)

**Descrizione**

L'appartamento è posto al primo piano di un edificio residenziale risalente alla fine degli anni 1960, ricadente nel centro storico di Rosolini (foto 20→29).

L'edificio è articolato su cinque elevazioni fuori terra e presenta struttura portante mista in muratura e c.a., solai in latero-cemento e copertura prevalentemente piana, accessibile. Agli appartamenti posti ai vari piani si accede dall'androne comune al civico n. 4 della via Gubernale e tramite rampe scale che giungono sino al lastrico solare.

L'appartamento è costituito da ingresso, disimpegno, cucina, 5 vani ed un wc, oltre a due balconi sulla via Paternò ed uno sulla via Gubernale.

La superficie lorda convenzionale è di 131 mq. L'altezza interna è di 3,10 mt.

Le finiture, vetuste e di media qualità, sono costituite da pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica a diverse altezze nei bagni ed in cucina, tinteggiature con pitture lavabili, infissi interni ed esterni in legno, questi ultimi dotati di scuri.

Gli impianti idrici di scarico ed elettrici sono vetusti e attendibilmente non efficienti.

Le condizioni di manutenzione sono appena discrete.

La porzione di lastrico solare di pertinenza dell'appartamento ha una superficie di 28 mq, occupata per circa 25 mq da una struttura in muratura adibita a deposito con copertura a tetto costituita da travi in legno e soprastanti lastre in fibro-cemento (foto 30→32).

**Titolo di proprietà e stato di possesso**

Al debitore l'appartamento e la porzione di lastrico solare sono pervenuti con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 29/05/2013, trascritto il 21/06/2013 ai nn. 9663/7517, da [REDACTED], nata a Rosolini il 30/05/1937, che si riservava il diritto di usufrutto, estinto per decesso di quest'ultima avvenuto in data 25/04/2023.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato.

**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento del 04/09/2023 rep. 3270 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 28/09/2023 ai nn. 18320/14402, a favore di [REDACTED], credito di € 194.215,99 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED];

▪ ipoteca volontaria iscritta in data 16/09/2015 ai nn. 13698/1562, per la complessiva somma di € 97.500,00, a garanzia di mutuo fondiario del 14/09/2015, rep. 1059/789, in Notaio [REDACTED] di Rosolini, a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED].

### **Situazione urbanistica e catastale**

L'edificio in cui l'immobile è inserito è stato edificato in forza del nulla osta del 28/08/1968 (all. 12). Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

La situazione urbanistica dell'appartamento non è regolare per una diversa distribuzione interna e per la modifica dei prospetti rispetto a quanto approvato con il nulla osta sopra citato.

Tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 con un costo presuntivamente stimato in € 3.000,00.

Irregolare è anche la situazione urbanistica del deposito realizzato sul lastrico solare in assenza di titolo autorizzativo edilizio. La situazione non è sanabile in quanto non conforme agli strumenti urbanistici ed alla normativa sismica. Deve pertanto prevedersene la demolizione il cui costo è presuntivamente stimato in € 6.000,00 comprensivo delle opere di ripristino e della rimozione e conferimento in discarica autorizzata delle lastre di copertura, nell'ipotesi prudenziale che contengano amianto.

Anche la situazione catastale dell'appartamento è irregolare per una lieve modifica della distribuzione interna e di uno dei due balconi su via Paternò, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio (all. 13). Il costo di regolarizzazione è stimato in € 700,00.

### **Attestato di prestazione energetica**

L'immobile è risultato privo di APE. Il sottoscritto ha pertanto provveduto alla redazione e al deposito di nuovo attestato, registrato con codice identificativo 20240603-089016-46417, valido fino al 03/06/2034 (all. 14).

### **Stima**

Il valore è determinato con gli stessi metodi applicati per i lotti precedenti.

#### *Stima sintetico-comparativa*

Considerate l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e le attuali condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario di € 600,00 riferito alla superficie lorda convenzionale dell'appartamento comprensiva dell'incidenza della porzione di lastrico solare, complessivamente pari a 134 mq. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 134 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 80.280,00$$

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Individuato un potenziale reddito lordo annuo di € 3.600,00 ed un conseguente reddito netto di € 2.160,00, il valore venale per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo, individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, è pari a.

$$\text{€ } 2.160,00 / 0,03 = \text{€ } 72.000,00$$



### Valore finale

€ (80.280,00 + 72.000,00) / 2 = € 76.140,00.

### Adeguamenti e correzioni della stima

Per le stesse ragioni esposte per i lotti precedenti, si ritiene di apportare al valore sopra individuato una riduzione di circa il 5% pari a € 3.800,00. Andranno inoltre detratti i costi di regolarizzazione stimati complessivamente in € 9.700,00.

Il valore finale resta quindi così determinato:

€ (426.000,00 – 3.800,00 – 9.700,00) = € **62.600,00 (arr.)**

### 6) RIEPILOGO VALORI

**Lotto 1 - Locali al piano terra in Noto, via Ruggero Settimo n. 26 = € 24.000,00**

**Lotto 2 - Appartamento in Noto, piano amm., 1° e 2°, via Ducezio n. 1 = € 416.000,00**

**Lotto 3 - Appartamento in Rosolini, piano 1°, via Gubernale n. 4, con porzione di lastrico solare = € 62.600,00**

Il valore complessivo degli immobili pignorati è di € 502.600,00.

Siracusa, 05 giugno 2024

L'esperto stimatore



*[Handwritten signature]*

### ALLEGATI

1. Verbale sopralluogo
2. Visura catasto fabbricati lotto 1
3. Planimetria catastale lotto 1
4. Valori OMI
5. Visura catasto fabbricati lotto 2
6. Autorizzazione edilizia 149/C del 12/07/2006
7. Segnalazione certificata di agibilità n. 188/2021
8. Planimetria catastale lotto 2
9. Visure catasto fabbricati lotto 3 (appartamento)
10. Visure catasto fabbricati lotto 3 (lastrico solare)
11. Elaborato planimetrico lastrico solare
12. Nulla osta del 28/08/1968
13. Planimetria catastale lotto 3 (appartamento)
14. APE 20240603-089016-46417
15. Documentazione fotografica