

TRIBUNALE DI SIRACUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.96/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA: [REDACTED] 96-2024

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA ALESSIA ROMEO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**IL C.T.U
DOTT. ING. VANESSA PARISI**



1. PREMESSA

Con provvedimento del 20/04/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Alessia Romeo, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Vanessa Parisi, libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1454 - Sez. A, quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 96/2024 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento mediante deposito telematico della relativa dichiarazione in data 23/04/2024 e, d'intesa con il nominato Custode giudiziario, effettuava le operazioni peritali in data 06/09/2024 (all.1).

Controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c versata in atti, ed operati tutti gli accertamenti ritenuti necessari a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, la sottoscritta ritiene ora di potere esporre quanto segue.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla documentazione in atti è possibile rilevare che il pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa, il 27/03/2024 rep. n.972, trascritto in data 16/04/2024 ai nn. 7389/5896 grava sulla piena proprietà della: *“fabbricato urbano a due elevazioni sopra terra, adibito a civile abitazione, sito in Noto, Contrada La Guardiola, composto da complessivi 7,5 vani catastali, con annesso terreno di pertinenza esteso circa mq 500.. nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Noto, al foglio 317, particella 303, sub.3 (ex sub 1 e sub 2), categoria A/7”*.

3. STIMA

3.1 Descrizione sintetica

Si tratta di una villetta a tre livelli, con antistante terreno di pertinenza, ricadente in zona costiera del Comune di Noto denominata contrada La Guardiola, oggi via Istrice 12, costituita prevalentemente da abitazioni civili a destinazione residenziale a carattere stagionale, distante circa 180 mt dalla conosciuta spiaggia di Lido di Noto, coordinate G.P.S. – 36,513649 N, 15,070156 E (foto 1-3).

3.2 Confini e dati catastali

L'immobile in questione con annesso terreno di pertinenza confina a sud con la pubblica via Istrice e con proprietà di terzi per i rimanenti tre lati (all.16) ed è riportato al N.C.E.U. di Noto al foglio 317, particella 303 sub 3, categoria A/7 di classe seconda, consistenza 7,5 vani, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.3).

Al catasto terreni è invece censito al foglio 317 particella 303, ente urbano di mq 644 in



testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.4).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (cf. all.5 e all.ti 12→15) per una diversa distribuzione interna dei piani terra e primo, per la mancata indicazione del torrino scala a piano secondo e per la mancata indicazione del servizio igienico esterno a piano terra. La situazione catastale non appare inoltre regolare per:

- il mancato frazionamento della villa nelle due unità distinte che la costituiscono (appartamento piano terra e piano primo);
- l'errata intestazione della ditta al catasto terreni;
- la diversa e maggiore consistenza catastale del terreno di pertinenza, pari a 644 mq, rispetto a quella effettivamente perimetrata dagli attuali muri di recinzione ed indicata nel titolo di provenienza, pari a circa 500 mq, conseguente al fatto che la particella 303 risulta comprensiva di una striscia di terreno larga circa 2,00 m, che si diparte dalla pubblica via Istrice e che costeggia tutto il confine ovest del lotto (foto 5-6), che non è nella titolarità del debitore il quale, al pari dei terzi proprietari dell'edificio confinante, vi esercita una servitù di passaggio attraverso un cancelletto pedonale realizzato lungo il confine ovest del lotto (foto 4).

La situazione catastale potrà essere regolarizzata con un costo attendibilmente stimato in complessivi € 2.500,00.

3.3 Stato di possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava nel possesso del sig. [REDACTED]

3.4 Titoli di proprietà

L'immobile in questione è pervenuto al debitore in forza dell'atto di vendita stipulato dal Notaio Dott. Giovanni Battista il 25/02/1999, rep. n. 30920, trascritto a Siracusa il 02/03/1999 ai numeri 2840/2186, da potere di [REDACTED] (all.6).

3.5 Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che l'immobile in questione risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 1082/203 del 22/01/2018, Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2018, numero di rep. 4421/3715 a favore di [REDACTED] S.P.A. e contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca;
- Trascrizione nn. 7389/5896 del 16/04/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/03/2024 rep. 972 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]



3.6 Descrizione analitica

Oggetto della presente stima è rappresentato da una villetta residenziale, a tre livelli, con terreno di pertinenza esteso circa 500 mq.

Di costruzione risalente in parte alla metà degli anni settanta, in parte agli anni ottanta ed in parte a periodo più recente, successivo al 2010, presenta struttura portante mista, in parte in muratura ed in parte in pilastri di c.a., solai di interpiano in latero cemento, copertura a terrazzo (foto 8), anch'essa in c.a., direttamente accessibile, mentre la copertura del torrino scala è a falda inclinata con struttura in legno.

La villa è attualmente costituita da due appartamenti distinti, uno al piano terra e uno al piano primo. L'appartamento di piano terra è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno aventi superficie lorda di circa 62 mq ed altezza interna di 3,00 m (foto 9→12). È altresì costituito da una veranda, coperta in parte da solaio in c.a. e in parte da tettoia in legno lamellare, avente superficie di circa 36 mq (foto 13-14).

L'appartamento di piano primo, accessibile mediante una scala esterna prefabbricata in ferro (foto 7), è costituito da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e vano scala, aventi superficie lorda di circa 74,50 mq ed altezza interna di 2,90 m (foto 15→17) oltre che da una veranda coperta di circa 6,65 mq (foto 18). Infine, è costituito dal torrino scala al piano secondo, avente superficie di circa 14 mq ed altezza media di 2,20 m e dal terrazzo di circa 66 mq (foto 20).

Le finiture sono di qualità standard, in parte di vecchia fattura ed in parte di più recente realizzazione, consistenti in pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno preverniciato con vetri doppi e persiane. La villa è inoltre dotata di impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario, del tipo sottotraccia.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura e presentano un rivestimento perimetrale in pietra per l'altezza di circa 70 cm.

Le condizioni di manutenzione sia interne che esterne dell'edificio possono ritenersi buone. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno avente superficie di circa 500 mq, compresa l'area di sedime dei fabbricati, dotato di recinzione costituita da muri in blocchetti rifiniti con intonaco e rivestimento in pietra sul lato principale. La recinzione è dotata di varco carrabile protetto da cancello in ferro lungo il confine sud e di varco pedonale lungo il confine ovest. L'area esterna è in parte pavimentata e destinata a viale di ingresso ed in parte sistemata a verde. All'interno della stessa risultano realizzati ulteriori corpi di fabbrica, accessori dell'edificio principale. In particolare nella zona antistante il fabbricato ed in aderenza al confine est del lotto risulta realizzato un locale w.c. esterno di circa 8,00 mq (foto 25-26), avente struttura in muratura, copertura in legno ad una falda inclinata con altezza media



interna di 2,20 m, mentre nello spazio laterale compreso tra il fabbricato ed il muro di confine est risulta realizzato un locale cucina, avente superficie di circa 4,50 mq, copertura costituita da un solaio in latero cemento, e un locale lavanderia-doccia di circa 5,90 mq, quest'ultimo solo in parte coperto con pannello termoisolante (foto 23-24). Risulta infine installato un piccolo deposito attrezzi avente struttura precaria in legno, superficie di circa 4,00 mq ed altezza media di 2,00 mt (foto 27-28).

Per ragioni connesse ad aspetti di natura urbanistica, che verranno in dettaglio illustrate al paragrafo successivo, ai fini della stima si farà riferimento alla sola superficie della villa regolarmente assentita o ritenuta regolarizzabile, tra cui non è ricompresa quella dei locali accessori cucina e lavanderia realizzati tra il fabbricato ed il confine est del lotto sopra descritti. Non si terrà infine conto della superficie coperta del piccolo deposito in legno (foto 27) in quanto trattasi di struttura amovibile.

La superficie convenzionale, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta quella delle superfici esterne e dei corpi accessori moltiplicata per i coefficienti correttivi pubblicati dal borsino immobiliare, è la seguente:

$62 \text{ (p.t.)} + 36 \times 0,60 + 74,50 \text{ (p.1}^\circ) + 6,65 \times 0,60 + 14 \text{ (p.2}^\circ) \times 0,35 + (66-25) \times 0,10 + 25 \times 0,35 = 183,00 \text{ mq (arr.)}$.

3.7 Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Noto è stato possibile accertare che il piano terra dell'edificio in questione risulta edificato in forza della Licenza Edilizia 157 del 29/04/1974 (all.7) mentre il piano primo, inizialmente edificato in assenza di titolo autorizzativo, risulta successivamente regolarizzato in forza della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L.R. 37/85, n.04/99 del 14/01/1999 (all.8).

Risulta, inoltre, rilasciata l'autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.R. n.47/85, n.261/2011 del 24/11/2011 (all.9), con cui viene regolarizzata la tettoia in legno posta a copertura della veranda di piano terra ed il piccolo locale w.c. esterno, quest'ultimo condizionato al fatto che *“la ditta dovrà demolire parte dei muri perimetrali...in modo da avere i requisiti di pergolato”*.

Per l'immobile in questione risulta, infine, depositata la SCA (segnalazione certificata di agibilità) n.385/2020 del 3/06/2020 (all.10).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli autorizzativi per:

- lievi modifiche della distribuzione interna al piano terra
- modifiche del prospetto principale per l'avvenuta trasformazione di una porta in finestra
- realizzazione di un torrino scala al piano secondo, con foratura del solaio di copertura e



installazione di una scala interna in ferro e legno

- sostituzione della scala a chiocciola per l'accesso al piano primo con nuova scala in ferro avente sagoma diversa a "L", realizzata in aderenza al confine est del lotto
- realizzazione dei locali cucina e lavanderia tra il fabbricato ed il confine est del lotto
- mancata demolizione dei muri perimetrali del w.c. esterno in ottemperanza alla condizione imposta dal Comune di Noto nell'autorizzazione edilizia n.261/2011 (all.9).

Le difformità interne, le modifiche di prospetto e la realizzazione del torrino scala, quest'ultimo previa verifica del rispetto della normativa sismica, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art.14 L.R. n.16/2016, con un costo attendibilmente stimato di € 5.000,00. Dovranno essere invece demoliti i locali cucina e lavanderia esterni, non conformi allo strumento urbanistico, e parti dei muri del locale w.c. esterno in ottemperanza alla condizione indicata nell'autorizzazione edilizia. Il costo per la rimozione di tali opere è stimato in complessivi € 1.500,00.

3.9 Certificazione energetica

Dalle ricerche effettuate, l'immobile in questione è risultato dotato di certificazione APE in corso di validità, registrato al catasto energetico della Regione Siciliana con codice ID 691445 in data 29/05/2020, allegato alla SCA n.385/2020 (all.11).

3.10 Stima

Il valore dell'immobile sarà desunto attraverso il solo criterio di tipo comparativo sintetico, che consiste nel porre in comparazione più valori e più quotazioni immobiliari capaci di offrire nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere in oggetto che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso.

In questo caso non si ritiene, invece, applicabile il metodo di stima di tipo analitico che perviene al valore del bene mediante la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in quanto in quanto, il carattere stagionale dell'abitazione non consente la collocazione nel mercato ordinario delle locazioni.

Riguardo ai parametri unitari utilizzati quali dati comparativi si evidenzia che gli stessi sono stati desunti da indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari del luogo (House&Villas Real Estate, Rexer) ed attraverso la consultazione di annunci pubblicati nei portali dedicati (Idealista.it, Immobiliare.it) e non con riferimento alle quotazioni fornite dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare curato dall'Agenzia delle entrate), risultate di gran lunga inferiori ai valori di mercato e pertanto non rappresentative.

I suddetti parametri sono stati, infine, opportunamente ponderati per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione. In particolare tenuto conto della destinazione d'uso, della consistenza, del buono stato manutentivo e



dell'ubicazione favorevole in zona molto prossima alla spiaggia del Lido di Noto, tenuto infine conto dell'andamento del mercato per la valutazione dell'immobile in questione è stato individuato un parametro unitario di €/mq 2.000,00.

Il valore dell'immobile resta pertanto così individuato:

€/mq 2.000,00 x mq 183 = € 366.000,00

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica complessivamente quantificati in € 9.000,00 per cui il valore residuo è da ritenersi pari a € 366.000,00 - € 9.000,00 = € 357.000,00.

Il suddetto importo verrà infine ridotto del 5% per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Il valore finale è pertanto pari a

€ 357.000,00 x 0,95 = € 339.150,00 (arr.)

Avendo espletato il mandato conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 17 settembre 2024

Il C.T.U. (Dott. Ing. Vanessa Parisi)



Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale fg.317 p.lla 303 sub3
4. Visura catastale fg.317 p.lla 303
5. Planimetria catastale fg.317 p.lla 303 sub 3
6. Titolo di proprietà
7. Licenza edilizia n.157 del 29/04/74
8. C.E. in sanatoria n.4/99 del 14/01/1999
9. Autorizzazione edilizia n.261/2011
10. S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) n.385/2020
11. APE (Attestato di prestazione energetica)
12. Rilievo piano terra
13. Rilievo piano primo
14. Rilievo piano secondo
15. Planimetria del lotto
16. Estratto di mappa
17. Ricevuta di avvenuta trasmissione al debitore

