

TRIBUNALE DI SIRACUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.26/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA: PRISMA SPV SRL

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 06/03/2025 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. 26/2024 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa, promossa da PRISMA SPV SRL nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito mediante deposito telematico della relativa dichiarazione in data 7/03/2025 e, d'intesa con il nominato Custode giudiziario, effettuava le operazioni peritali il 15/04/2025 (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, la sottoscritta ritiene ora di potere esporre quanto segue.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il pignoramento rep. n.299, emesso dal Tribunale di Siracusa il 13/02/2024, trascritto in data 14/02/2024 ai nn. 3042/2413, grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- *appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte della palazzina L2/3, scala B interno 4, composto da tre vani ed accessori, al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al fg.16 p.lla 1474 sub 14, categoria A/3 di 5,5 vani, via Gaetano Salvemini p.1;*
- *locale garage posto al piano sottostrada della palazzina L2/3, contraddistinto con il n.5, nel Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini, fg. 16 p.lla 1515 sub 5, categoria C/6 di classe 3, mq 17, via Gaetano Salvemini piano 1S.*

Riguardo ai suddetti beni la sottoscritta evidenzia che, sebbene si tratti di un appartamento con garage di pertinenza, ai fini della stima, costituiranno due distinti lotti di vendita per via dei rilevanti problemi di natura urbanistica che interessano il locale garage, in dettaglio indicati al successivo paragrafo, che potrebbero limitare la commerciabilità dello stesso.

I lotti di vendita sono pertanto i seguenti:

Lotto A: appartamento in Carlentini (SR), via Gaetano Salvemini n.9, scala B, p.1°, fg.16 p.lla 1474 sub 14.

Lotto B: garage in Carlentini (SR), via Gaetano Salvemini, fg.16 p.lla 1515 sub 5.

3. STIMA LOTTO A

3.1 Descrizione sintetica

Si tratta di un appartamento posto al primo piano di un edificio condominiale sito in zona



periferica nord-est di Carlentini, caratterizzata da insediamenti civili residenziali, nota come c.da Santuzzi, con accesso da via Salvemini n.9, coordinate GPS 37,175386 N – 15,002414 E (foto 1-2).

3.2 Confini e dati catastali

L'appartamento confina a nord, sud ed est con area condominiale mentre ad ovest in parte con proprietà di terzi ed in parte con vano scala condominiale ed è censito al N.C.E.U. di Carlentini al foglio 16 particella 1474 sub 14, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.4).

L'attuale configurazione dell'immobile rispecchia quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.5), pertanto, la situazione appare regolare.

3.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta nel possesso della debitrice che ne ha consentito l'accesso tramite il figlio, sig. [REDACTED] (all.1).

3.4 Titoli di proprietà

L'immobile in questione è pervenuto alla debitrice in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Dottor Roberto Cannavò, in Lentini, in data 30/09/2008 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] registrato a Lentini il 2/10/2008 al n. 1455 S.1T (all.12).

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. 23076/5042 del 03/10/2008, Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30/09/2008, numero di rep. 2270/1143 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. e contro [REDACTED]
- Trascrizione nn. 3042/2413 del 14/02/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/02/2024 rep. 299 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro [REDACTED]

3.6 Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale

Al riguardo la sottoscritta evidenzia che non è nelle condizioni di potere fornire le informazioni richieste al punto 4/V del mandato in quanto tutti i tentativi effettuati per contattare l'amministratrice del condominio, sig.ra [REDACTED], tramite cellulare, tramite email del 26/05/2025 (all.14) e tramite pec del 13/06/2025 (all.15), sono ad oggi rimaste prive di qualunque riscontro.

3.7 Descrizione analitica

Oggetto della presente stima è rappresentato da un appartamento residenziale ubicato al primo piano di un edificio condominiale, articolato complessivamente su cinque livelli



fuori terra e un piano interrato (foto 3-4), denominato palazzina L2/3, a cui si accede dal civico n.9 di via Salvemini, attraverso un passaggio coperto (foto 5-6) che conduce prima all'area condominiale e poi alla scala B, in cui è posto l'appartamento in questione (foto 7-8). Il piano interrato dell'edificio è invece accessibile attraverso una rampa in c.a. realizzata nella zona nord dell'area condominiale, raggiungibile oltre che dalla via Salvemini anche dalla retrostante via Martiri della Resistenza (foto 17-18).

Di costruzione risalente alla fine degli anni settanta, l'edificio presenta struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai di interpiano in latero cemento e copertura a falde inclinate. Il collegamento tra i piani è assicurato da rampe di scala, anch'esse in c.a., oltre che da impianto ascensore.

L'edificio presenta prospetti esterni rifiniti con intonaco e finitura a spessore, in discrete condizioni di manutenzione. Scadente appare, invece, lo stato manutentivo degli intradossi dei balconi, della pensilina atticale, del passaggio coperto attraverso cui si accede all'edificio e della corsia comune attraverso cui si accede ai garage, tutti interessati da fenomeni di ossidazione dei ferri di armatura con conseguente rigonfiamento e parziale distacco del cemento copriferro e, in qualche caso, parziale distacco di porzioni delle pignatte del solaio (foto 4-6-18).

Il vano scala comune presenta finiture ordinarie, prevalentemente di vecchia fattura, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento dell'androne e dei pianerottoli in ceramica, rivestimento dei gradini in marmo, portone di ingresso in metallo (foto 8). Lo stato manutentivo del vano scala appare discreto (foto 9-10).

L'appartamento in questione, come già detto ubicato al primo piano della scala B, è costituito da ingresso, soggiorno, due vani, disimpegno lavanderia e cucina, aventi superficie lorda di 92 mq ed altezza interna di 2,76 mt. È altresì costituito da due balconi, prospicienti l'area condominiale sud e nord, aventi superficie di 7,60 mq e 5,00 mq.

La superficie convenzionale considerata ai fini della stima, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta quella delle aree esterne moltiplicate per i coefficienti correttivi forniti da Tecnoborsa, è la seguente:

$$\text{mq } 92,00 + \text{mq } 7,60 \times 0,25 + \text{mq } 5,00 \times 0,25 = 95,00 \text{ (arr.)}$$

L'appartamento presenta finiture ordinarie, prevalentemente di vecchia fattura (foto 11→15) ad eccezione del bagno che risulta recentemente ristrutturato (foto 16), costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento, a tutta altezza, di lavanderia e cucina in ceramica, porte interne in legno tamburato, porta di ingresso di tipo blindato, infissi esterni in lamierino con vetri semplici e avvolgibili in pvc. L'appartamento è inoltre dotato di impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario del tipo sottotraccia.

Lo stato manutentivo dell'appartamento può ritenersi discreto.



3.8 Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Carlentini è stato possibile accertare che l'edificio condominiale in cui ricade l'appartamento in questione risulta edificato in forza della concessione edilizia n.39 del 13 marzo 1978 (all.8). Per lo stesso immobile risulta inoltre rilasciato dal Comune di Carlentini un "Attestato di ultimazione e conformità edifici L2-3 – L3-10" (all.10). Non risulta, infine, rilasciato il certificato di agibilità.

L'attuale configurazione dell'appartamento differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al suddetto titolo autorizzativo (all.9) per una lieve modifica della distribuzione interna conseguente alla eliminazione del disimpegno originariamente esistente nella zona antistante la lavanderia. Tali modeste difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, con un costo attendibilmente stimato in € 2.000,00.

3.9 Certificazione energetica

Dalle ricerche effettuate, l'immobile in questione non risultava dotato di certificazione APE, pertanto, la sottoscritta ha provveduto alla redazione dello stesso e alla successiva registrazione al catasto energetico della Regione Siciliana con codice ID 20250724-089006-96524 del 24/07/2025 (all.11).

3.10 Stima

La stima sarà effettuata mediante l'applicazione di due metodi: uno di tipo sintetico comparativo per valore commerciale e uno di tipo analitico per capitalizzazione del reddito.

Stima per valore commerciale

Il metodo di tipo sintetico comparativo 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. In tale tipo di stima occorre individuare il valore al mq dell'immobile in esame e moltiplicarlo per la sua superficie commerciale, costituita dalla somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali e delle superfici di pertinenza, quali balconi, terrazze, giardini.... moltiplicata con dei coefficienti correttivi.

A seguito di un'indagine di mercato, condotta presso operatori immobiliari del luogo (Trinacria Recompany, DOMUS immobiliare, White House Real Estate), e mediante consultazione di annunci pubblicati on line su portali specializzati (Immobiliare.it, Idealista.it), tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, dello stato manutentivo, dell'assenza di impianto di riscaldamento e dell'andamento del mercato per l'immobile in questione è stato individuato un parametro unitario pari a €/mq 800,00. Tale parametro trova corrispondenza con i valori forniti dall'OMI (All.13).

Il valore commerciale dell'immobile resta pertanto così individuato:



€/mq 800,00 x mq 95,00 = € 76.000,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso e considerato attendibile un reddito annuo lordo di € 3.840,00 è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo a quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%. Il reddito netto è quindi pari a:

€ 3.840,00 x 0,60 = € 2.304,00

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3,0% annuo, 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:

€ 2.304,00 / 0,03 = € 76.800,00

Valore finale

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

€ (76.000,00 + 76.800,00) / 2 = € 76.400,00.

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, stimati in € 2.000,00 e pertanto il valore residuo dell'immobile è da ritenersi pari a:

€ 76.400,00 - € 2.000,00 = € 74.400,00.

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

€ 74.400,00 x 0,95 = € 70.680,00.

4. STIMA LOTTO B

4.1 Descrizione sintetica

Si tratta di un locale garage posto al piano interrato del medesimo edificio condominiale (palazzina L2/3) in cui ricade l'appartamento di cui al precedente lotto A, con ingresso da una rampa in cemento armato che si diparte direttamente dall'area condominiale (G.P.S. – 37,175320 N - 15,002389 E).

4.2 Confini e dati catastali

Confina ad est e ovest con proprietà di terzi, a nord con terrapieno e a sud con corsia di accesso comune ed è riportato al N.C.E.U. di Carlentini al foglio 16, particella 1515 sub 5,



categoria C/6 di classe terza, consistenza 17 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.6).

L'attuale configurazione dell'immobile rispecchia quanto riportato nella relativa planimetria catastale e la situazione appare, pertanto, regolare (all.7).

4.3 Stato di possesso

Vedi lotto A.

4.4 Titoli di proprietà

Vedi Lotto A.

4.5 Vincoli ed oneri giuridici

Vedi Lotto A.

4.6 Descrizione analitica

Si tratta di un locale garage ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale descritto in precedenza, accessibile attraverso una rampa in cemento armato che si diparte dalla zona nord dell'area condominiale (foto 17).

Ha una superficie lorda di circa 17 mq ed altezza interna di 2,40 m. È dotato di finiture modeste costituite da pareti intonacate e tinteggiate, infisso di ingresso costituito da avvolgibile metallica con apertura manuale. Risulta privo di pavimento, costituito da semplice battuto in calcestruzzo. È infine dotato di punto luce elettrico (foto 18-19).

Lo stato manutentivo del garage appare appena discreto per via dei modesti fenomeni di umidità che interessano la parete perimetrale confinante con il terrapieno.

4.7 Situazione Urbanistica

L'immobile in questione risulta edificato in forza dei medesimi titoli edilizi già elencati per il lotto A. L'attuale configurazione dell'immobile e dell'intero piano interrato dell'edificio, differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo, come già detto in precedenza, costituito dalla Concessione edilizia n.39 del 13/03/1978, per:

- una diversa e maggiore consistenza di tutto il piano cantinato che risulta ampliato sul lato ovest, al di sotto dell'area condominiale catastalmente contraddistinta dalla particella 1479 (all.3);
- il frazionamento del piano interrato in singoli garage;
- diverso posizionamento della rampa di accesso nella zona nord dell'area condominiale in luogo di quella originariamente prevista su via Salvemini.

L'eventuale regolarizzazione di tali difformità, nel caso in questione risalenti al 23/12/1983 (all.6), ovvero a data successiva il 15/06/1983 in cui risulta rilasciato l'Attestato di ultimazione e conformità dal Comune di Carlentini (all.10), andrebbe valutata per l'intero piano interrato e non per il singolo garage in questione, con il conseguente e necessario coinvolgimento di tutti i soggetti proprietari degli altri garage, ubicati nello stesso piano,



attualmente estranei al giudizio. Per tali ragioni, al momento non ci si può esprimere né sulla eventuale possibilità di regolarizzazione né sulla quantificazione dei relativi costi.

4.8 Certificazione energetica

L'immobile in questione rientra nella categoria di edifici di cui all'art.3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005 per cui non è prevista, per lo stesso, la redazione dell'APE.

4.9 Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale

Vedi lotto A.

4.10 Stima

Stima per valore commerciale

A seguito di un'indagine di mercato, condotta presso i medesimi operatori immobiliari del luogo e mediante consultazione di annunci pubblicati on line su portali indicati per il lotto A, tenuto altresì conto dell'ubicazione, della consistenza, dello stato manutentivo e dell'andamento del mercato per il garage in questione è stato individuato un parametro unitario pari a €/mq 400,00. Tale parametro trova corrispondenza con i valori forniti dall'OMI (all.13).

Il valore commerciale dell'immobile resta pertanto così individuato:

$$\text{€/mq } 400,00 \times \text{mq } 17,00 = \text{€ } 6.800,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso e considerato attendibile un reddito annuo lordo di € 400,00 è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo a quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%. Il reddito netto è quindi pari a:

$$\text{€ } 400,00 \times 0,60 = \text{€ } 240,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3,0% annuo, è pertanto pari a:

$$\text{€ } 240,00 / 0,03 = \text{€ } 8.000,00$$

Valore finale

Il valore finale, determinato dalla media fra i risultati ottenuti, è il seguente:

$$\text{€ } (6.800,00 + 8.000,00) / 2 = \text{€ } 7.400,00.$$

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

$$\text{€ } 7.400,00 \times 0,95 = \text{€ } 7.030,00.$$

5. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto è possibile concludere che i valori dei beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:



lotto A = € 70.680,00 (al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica stimati in € 2.000,00)

lotto B = € 7.030,00 (al lordo di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, al momento, non valutabili)

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

Siracusa, 01/08/2025

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



Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. EDM
4. Visura catastale lotto A
5. Planimetria catastale lotto A
6. Visura catastale lotto B
7. Planimetria catastale lotto B
8. Concessione edilizia n.39/1978
9. Progetto allegato alla C.E. n.39/1978
10. Attestato di ultimazione e conformità del 15/06/1983
11. APE
12. Titolo di proprietà
13. Valori OMI
14. Mail amministratrice 26/05/2025
15. Pec amministratrice 13/06/2025
16. Ricevuta di avvenuta trasmissione al debitore

