

---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N. 213/2020 R.G.ES.**

CREDITORE PROCEDENTE  
**BANCA SELLA S.P.A.**  
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV.

DEBITORE  
RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
**DOSSA MARIA CRISTINA DI STAZIO**

**RELAZIONE DI STIMA**

TECNICO STIMATORE  
**DOSSA ING. CONCETTO CAPODICASA**



*Concetto Capodicasa*

SIRACUSA, 21 APRILE 2023

---



**1) PREMESSA**

Con ordinanza del 08/01/2021 il Giudice dell'esecuzione nominava esperto stimatore il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009/A, per la valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 213/2020 promossa da BANCA SELLA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ racusa il \_\_\_\_\_ f. \_\_\_\_\_

Accettato l'incarico con dichiarazione depositata il 12/01/2021, esaminata la documentazione ipotecaria e catastale, eseguiti i sopralluoghi d'intesa con il custode giudiziario nei giorni 23/04/2021 - 23/10/2021, ed operati gli accertamenti necessari per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, il sottoscritto espone adesso con cognizione di causa quanto segue.

**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Con atto trascritto il 19/10/2020 ai nn. 15373/11086 sono stati pignorati i seguenti immobili:

- A. *piena proprietà del capannone industriale sito nel comune di Siracusa, contrada Isola Torre Uccello n. 28, piano terra, distinto in catasto al foglio 131, p.lla 150, sub 4, cat. D/10;*
- B. *½ piena proprietà del fabbricato in Siracusa, contrada Isola, piano terra, distinto in catasto al foglio 131, p.lla 150, sub 1, ente comune;*
- C. *½ piena proprietà del terreno in Siracusa, distinto in catasto al foglio 26, p.lla 3023, are 11 ca 16.*

Si ritiene che i primi due beni possano essere accorpati in un unico lotto di vendita, avendo accertato che l'immobile B costituisce la stradella (in comune con altri soggetti) per accedere all'immobile A.

**3) LOTTO N. 1****Descrizione**

Si tratta della piena proprietà di un complesso immobiliare con destinazione produttiva connessa all'attività agricola, ricadente nella c.da Isola Torre Uccello, a circa 11 Km a sud del centro abitato Siracusa ed all'interno della penisola del Plemmirio (coordinate geografiche 37° 1.524' N - 15° 18.469' E).

Vi si accede da una stradella comune (facente parte del lotto di vendita per la quota di ½) che si diparte dal civico 30 della via Mallia ed è costituito, con riferimento alle sigle riportate nella planimetria catastale (all. 7), dalla porzione F1 di un più ampio capannone, dal corpo F2 destinato a deposito, dal piccolo corpo F3 di più recente realizzazione posto in aderenza al capannone e dall'area esterna di pertinenza (all. 1 - foto 1→22).

Si riporta di seguito il riepilogo delle consistenze dei fabbricati:

Corpo	Sup. lorda (mq)	H <sub>max</sub> (mt)	H <sub>min</sub> (mt)
F1	180	6,00	4,20
F2	160	4,00	2,70
F3	22	3,00	2,40



Il corpo F1 ha struttura portante in muratura e copertura costituita da travi reticolari metalliche con soprastanti lastre in fibro-cemento.

Il corpo F2, originariamente costituito da una tettoia con struttura metallica, è attualmente tamponato con muri in parte in tufo ed in parte in cls e coperto con lastre in fibro-cemento.

Il corpo F3 ha struttura portante in muratura e copertura con lastre metalliche coibentate autoportanti e soprastante manto di tegole.

Il corpo F2 presenta pavimentazione in scagliette di marmo, pareti interne solo parzialmente intonacate, pareti esterne prevalente rifinite con intonaco di tipo rustico. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

I corpi F1 ed F3 sono attualmente collegati tra loro e nell'insieme sono suddivisi, mediante tramezzi, in quattro autonome unità immobiliari, tre delle quali con destinazione residenziale ed una utilizzata come deposito. Le finiture interne sono costituite da pavimenti in ceramica ed in battuto di cemento, controsoffitti in carton-gesso, pareti intonacate e tinteggiate, infissi prevalentemente in alluminio preverniciato. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco di tipo rustico. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

L'area esterna di pertinenza, priva di recinzione e direttamente collegata alla stradella di accesso al complesso, ha una superficie di circa 235 mq ed è quasi interamente pavimentata con battuto di cemento, in cattivo stato.

La stradella comune di accesso, anch'essa sistemata con battuto di cemento, è dotata di cancello metallico in corrispondenza del varco posto al civico 30 della via Mallia.

#### **Situazione urbanistica**

Il complesso ricade nel vigente PRG in "*Zona E1 -Aree di valenza paesaggistica ed ambientale a vocazione agricola*", ove la destinazione ammessa è quella agricola ad eccezione degli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, così come indicato all'art. 22 della L.R. 71/18.

Nel vigente Piano Paesaggistico ricade inoltre nel "*Paesaggio della fascia costiera 13 l*" soggetto al massimo vincolo di tutela, ove non sono consentite nuove costruzioni.

Il complesso, in più ampia e diversa estensione, fu edificato in forza della licenza edilizia n. 1413/1969 (all. 11) con originaria destinazione ad allevamento avicolo.

La situazione urbanistica attuale non è regolare a seguito delle seguenti difformità:

- suddivisione del capannone principale nella porzione F1 ed in quella di proprietà di terzi (p.lla 150 sub 3);
- riduzione di consistenza e trasformazione della tettoia F2 in deposito;
- realizzazione del nuovo corpo F3 in aderenza al capannone principale;
- modifica della distribuzione interna del corpo F1 e delle relative aperture esterne.

Per effetto dei vincoli gravanti sulla zona, si ritiene possibile regolarizzare la situazione urbanistica



solo attraverso il ripristino della configurazione prevista dalla licenza edilizia n. 1413/1969, sanando l'avvenuto frazionamento e la modifica delle aperture esterne ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 16 del 10/08/2016, rimuovendo i divisori interni del corpo F1 ed i tamponamenti del corpo F2 e demolendo il corpo F3.

I costi complessivi di regolarizzazione sono presuntivamente stimati in € 17.000,00.

### Situazione catastale

In catasto i fabbricati sono censiti al foglio 131, particella 150 sub 4, categoria D/10, in testa a [redacted] a piena proprietà (all. 2-3).

La strada comune di accesso è censita al foglio 131, p.lla 150 sub 1, bene comune non censibile, in testa a [redacted] e [redacted], ciascuno per la quota di ½ (all. 4).

Riguardo alla situazione catastale si rileva:

- che la p.lla 150 sub 4 del catasto fabbricati deriva dalla soppressione della p.lla 150 sub 2 a seguito di variazione n. 4285.1/2000;
- che per la strada comune di accesso distinta dalla p.lla 150 sub 1 non sono stati aggiornati i passaggi di proprietà;
- che nel catasto terreni il complesso ricade su un più ampio lotto di 1.860 mq, censito al foglio 131, particella 150, ente urbano (all. 5), su cui insiste anche il fabbricato di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento, censito al foglio 131, p.lla 150 sub 3 (all. 6);
- che la planimetria catastale dei fabbricati (all. 7) è difforme dall'attuale stato dei luoghi per la presenza dei divisori interni nei corpi F1 ed F3 e per modifiche delle aperture esterne nei corpi F1 e F2.

Per quanto esposto in precedenza, si ritiene che la situazione catastale del complesso possa essere regolarizzata solo successivamente alla regolarizzazione urbanistica, dovendosi preventivamente provvedere alla rimozione delle opere non sanabili.

La regolarizzazione catastale comporterà un aggiornamento della mappa a seguito della demolizione del corpo F3 ed una variazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.

I relativi costi sono presuntivamente stimati in € 2.000,00.

### Titoli di provenienza

Gli immobili sono pervenuti a [redacted], in regime di separazione dei beni, in forza dei seguenti atti:

- compravendita trascritta ai nn. 12697/9415 il 19/07/2003, a seguito di atto rogato dal Notaio Messina Concetta di Siracusa del 25/06/2003 (all. 8);
- divisione trascritta al nn. 2534/2041 in data 06/02/2003, a seguito di atto rogato dal Notaio Bellucci Angelo di Siracusa del 30/01/2003 (all. 9);

Ai fini dell'ulteriore provenienza si rimanda alle certificazioni notarili in atti ed alla compravendita in Notaio Francesco Grasso di Siracusa del 12/08/1977 (all. 10), trascritto ai nn. 13207/11110 in data 26/08/1977.



**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Il complesso è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (all. 16):

- verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 15373/11086 in data 19/10/2020, a favore di Banca Sella S.P.A.;
- ipoteca legale iscritta al nn. 1424/298 in data 26/01/2018, a favore di Riscossione Sicilia S.P.A.;
- ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 12718/1511 in data 03/09/2015, a favore di Banca Sella S.P.A..

Dalle relazioni notarili in atti si rilevano inoltre le seguenti ulteriori formalità aventi ad oggetto l'immobile identificato con la originaria p.lla 150 sub 2:

- ipoteca volontaria iscritta ai nn. 2045/341 in data 22/01/2007 a favore di Banca di Palermo S.P.A.;
- ipoteca volontaria iscritta ai nn. 18606/3013 in data 21/10/2003 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A..

**Certificazione energetica**

L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica. Considerate le difformità urbanistiche e catastali attualmente presenti non si ritiene al momento possibile redigere un nuovo attestato.

**Stima**

La stima è condotta con riferimento al metodo di tipo comparativo sintetico, elaborando, in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, i dati acquisiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da indagini di mercato presso operatori locali del settore.

Tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, della qualità delle finiture e delle attuali condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario di €/mq 500,00 per il capannone F1 e di €/mq 200,00 per il corpo F2, da ritenersi comprensivi dell'incidenza dell'area di pertinenza e della quota della stradella di accesso.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 180 \times \text{€/mq } 500,00 + \text{mq } 160 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 122.000,00$$

Considerata l'elevata probabilità che le lastre di copertura dei corpi F1 ed F2 contengano fibre di amianto, si ritiene necessario ridurre il suddetto valore dei costi necessari per la rimozione, il trattamento ed il conferimento in discarica autorizzata delle lastre e per la loro sostituzione, attendibilmente stimati in €/mq 30,00 e pari pertanto a:

$$350 \text{ mq} \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 10.500,00.$$

Andranno altresì detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale determinati precedentemente in complessivi € 19.000,00 ed un importo stimato nella misura del 5% del valore del complesso per tenere conto dell'assenza di garanzia di vizi.

Il valore finale del lotto 1 resta in definitiva così determinato:

$$\text{€ } 122.000,00 \times 0,95 - \text{€ } 10.500,00 - \text{€ } 19.000,00 = \text{€ } 86.400,00$$



**4) LOTTO N. 2****Descrizione**

Si tratta della quota di  $\frac{1}{2}$  di un terreno edificabile sito in c.da Pizzuta, zona di espansione a nord-ovest di Siracusa a prevalente destinazione residenziale, con accesso dalla via Monte Renna (coordinate geografiche 37° 5.378' N - 15° 15.165' E).

Ha una superficie di 1.116 mq e si presenta interamente pianeggiante e recintato.

Al momento del sopralluogo è risultato libero ed interessato solo da vegetazione spontanea (all. 1 - foto 23→26).

**Situazione urbanistica**

Il terreno ricade nel vigente PRG in "Zona CR1b -Aree di riordino urbanistico di tipo b" (all. 12). Trattandosi di lotto intercluso non compreso in un comparto di intervento è consentita la nuova costruzione, attuabile mediante concessione edilizia diretta e convenzionata, con i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,12 mq/mq
- rapporto di copertura: 0,20 mq/mq
- altezza massima: 7,50 mt

**Situazione catastale**

Nel catasto terreni l'immobile è censito al foglio 26, p.lla 3023, seminativo di classe 5, superficie 1.116 mq, in testa a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  (all. 13, 14).

La p.lla 3023, a seguito di variazione n. 172474.1/2008 deriva dalla fusione della originaria p.lla 3023 di 951 mq, della p.lla 3022 di 57 mq e della p.lla 3320 di 108 mq.

A seguito di frazionamento n. 115791.1/2005, le p.lle 3023 e 3022 sono state rispettivamente derivate dalle maggiori consistenze della p.lla 2686 di 1.451 mq e della p.lla 2687 di 2.839 mq.

La p.lla 3320 deriva invece dalla maggiore consistenza della originaria p.lla 3020 di 1.984 mq, in forza del frazionamento n. 172474.1/2008, derivante a sua volta dalla p.lla 2687 di 2.839 mq a seguito del frazionamento n. 115791.1/2005.

La p.lla 2686 di 1.451 mq e la p.lla 2687 di 2.839 mq derivano infine dalla soppressione della p.lla 2176 di 3.840 mq a seguito del frazionamento n. 1432.1/2002.

**Titolo di provenienza**

L'immobile, è pervenuto per la quota di  $\frac{1}{2}$  a \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Minniti Giuseppe di Siracusa il 29/12/2011, trascritto ai nn. 682/610 il 10/01/2012 (all. 15).

Ai fini dell'ulteriore provenienza si rimanda alle certificazioni notarili in atti.

**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Il terreno è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (all. 16):

- verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 15373/11086 in data 19/10/2020, a favore di Banca Sella S.P.A.;



- ipoteca legale iscritta al nn. 1424/298 in data 26/01/2018, a favore di Riscossione Sicilia S.P.A.;
- ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 12718/1511 in data 03/09/2015, a favore di Banca Sella S.P.A..

Dalle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali, si segnala che l'immobile è stato oggetto del giudizio iscritto al n. 2357/2013 del ruolo generale del Tribunale di Siracusa.

### Stima

La stima è condotta con riferimento al metodo definito “*per valore di trasformazione*” che consente di ricavare il più probabile prezzo del terreno dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile su di esso realizzabile ed il coacervo dei seguenti costi:

- costo di costruzione;
- spese tecniche, oneri vari, imprevisti, etc.;
- utile d'impresa.

Con riferimento ai parametri edificatori previsti dal PRG e considerato un incremento di circa il 30% per tenere conto delle pertinenze non residenziali, la superficie realizzabile è pari a:

$$\text{mq } 1.116 \times 0,12 \text{ mq/mq} \times 1,30 = \text{mq } 174$$

Accertato un valore di mercato delle nuove costruzioni in zona pari a €/mq 2.500,00, il valore del prodotto lordo vendibile a seguito della trasformazione risulta:

$$\text{mq } 174 \times \text{€/mq } 2.500,00 = \text{€ } 435.000,00 \text{ (arr.)}$$

Il costo unitario di costruzione di un fabbricato residenziale può essere attualmente stimato in €/mq 1.500,00, tenuto conto dell'incidenza dei costi per le sistemazioni esterne. Il costo di costruzione complessivo risulta pertanto pari a:

$$\text{mq } 174 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 261.000,00$$

L'incidenza per spese tecniche, oneri vari ed imprevisti è stimabile in ragione del 20% del costo di costruzione ed è quindi pari a:

$$\text{€ } 261.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 52.200,00$$

In considerazione della tipologia d'intervento è altresì stimabile un utile d'impresa in ragione del 10% del valore di mercato dell'edificato, pari pertanto a:

$$\text{€ } 435.000,00 \times 0,10 = \text{€ } 43.500,00$$

Il valore dell'area edificabile è quindi il seguente:

$$\text{€ } (435.000,00 - 261.000,00 - 52.200,00 - 43.500,00) = \text{€ } 78.300,00$$

Tale valore è quello che si concretizza al compiersi dell'operazione immobiliare, cioè dopo che il prodotto abbia trovato collocazione sul mercato. Poiché la stima è finalizzata all'individuazione del valore del terreno al momento attuale, il risultato sopra determinato deve essere attualizzato mediante il fattore di anticipazione  $1/(1+q)^n$ , dove il saggio d'interesse  $q$  può assumersi pari al 5% ed il tempo di trasformazione  $n$  può essere stimato in anni 1.

Il valore rapportato all'attualità resta pertanto determinato in

$$\text{€ } 78.300,00 \times 1/(1+0,05)^1 = \text{€ } 74.600,00$$

Considerata una riduzione del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia di vizi, il valore finale



risulta pari a:

€ 74.600,00 x 0,95 = € 70.870,00 (arr.)

Il terreno non è comodamente divisibile sia per ragioni di accesso sia perché il rispetto delle distanze dai nuovi confini ridurrebbe in modo significativo la consistenza delle costruzioni su di esso realizzabili.

Il valore della quota pignorata è pari a:

€ 70.870,00 x 0,50 = € 35.435,00.

## 5) RIEPILOGO VALORI

**Lotto 1 –Piena proprietà del complesso immobiliare con destinazione produttiva connessa all'attività agricola, in Siracusa c.da Isola Torre Uccello, via Mallia 30, compresa quota di ½ della stradella di accesso = € 86.400,00**

**Lotto 2 – Quota di ½ del terreno edificabile in Siracusa, c.da Pizzuta, via Monte Renna = € 35.435,00**

I suddetti valori sono al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e della riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Siracusa, 21 aprile 2023



Il Tecnico stimatore  
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

*Concetto Capodicasa*

## ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. EDM Siracusa foglio 131
3. Visura catastale foglio 131, particella 150 sub 4
4. Visura catastale foglio 131, particella 150 sub 1
5. Visura catastale foglio 131, particella 150 (catasto terreni)
6. Elaborato planimetrico foglio 131, particella 150
7. Planimetria catastale foglio 131, particella 150 sub 4
8. Atto di compravendita del 25/06/2003
9. Atto di divisione del 30/01/2003
10. Atto di compravendita del 12/08/1977
11. Elaborati licenza edilizia n. 1413/1969
12. Certificato di destinazione urbanistica lotto 2
13. EDM Siracusa foglio 26 particella 3023
14. Visura catastale Siracusa foglio 26 particella 3023
15. Atto di compravendita del 29/12/2011
16. Ispezioni ipotecarie

