

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 180/2023 promossa da:

Debitore

Relazione Tecnica di Stima



Indice

1) Premessa:	3
2) Immobile inserito nell'Atto di Pignoramento Immobiliare:	3
3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina:	4
4) Lotto Unico - Immobile ubicato in Siracusa (SR), via Luigi Spagna n° 106, Coordinate G.P.S.: N 37,050061 E 15,165871. Appartamento al piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 34, particella 725, sub. 1	4
4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi	4
4.2) Consistenza e calcolo delle superfici	9
4.3) Dati catastali:	9
4.4) Conformità catastale:	10
4.5) Costi per aggiornamento planimetria catastale	10
4.6) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:	11
4.7) Opere abusive non sanabili:	11
4.8) Stato di possesso:	12
4.9) Oneri condominiali:	12
4.10) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	12
4.11) Trascrizioni:	12
4.12) Spese a carico della Procedura:	13
4.13) Attestato di Prestazione Energetica	13
4.14) Determinazione della Stima:	13
4.15) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima.	14
4.16) Comparabili:	15
4.17) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach)	18
4.18) Adeguamenti e Correzioni di stima	18
5) Conclusioni:	19

Elenco allegati generali:

Allegato n° 1 – Verbali di sopralluogo;

Allegato n° 2 – Documentazione catastale contenente: visura storica, planimetria ed estratto di mappa catastale;

Allegato n° 3 – Documentazione urbanistica

Allegato n° 4 – Ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 5 – Planimetria stato di fatto in scala 1:100;

Allegato n° 6 – Atto di provenienza dell'immobile;

Allegato n° 7 – Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato n° 8 – Computo metrico estimativo sintetico per ripristino opere abusive non sanabili;

Allegato n° 9 – Attestazione di avvenuto invio della relazione con raccomandata AR al debitore e P.E.C. al legale di parte creditrice.

1) Premessa

Il sottoscritto geom. Vittorio Buccheri, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Siracusa al n°1795, con studio in Siracusa via Tisia n°112, con decreto emesso dal G.E. dott.ssa Concita Cultrera in data 12/10/2023, veniva nominato Esperto per la stima dei beni pignorati compresi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 180/2023 R.G.Es., promossa da contro

Come da P.E.C. del 17/10/2023, il sottoscritto depositava telematicamente la dichiarazione di accettazione incarico e prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico ricevuto e prima di ogni altra attività è stata controllata la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo di parte, relativamente alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., resa, nel caso in esame, dal Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), redatto dal notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, che risulta conforme a quella rilevata e ricostruita durante le indagini peritali espletate dal sottoscritto.

Le operazioni peritali, come da intesa con il custode giudiziario avv. Massimo Cortese, hanno avuto inizio in data 27/01/2024 alle ore 15:30.

Le operazioni peritali sui luoghi, si sono svolte sulla scorta del fascicolo di parte e della documentazione catastale, individuando con certezza l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando il rilievo metrico e provvedendo altresì ad eseguire un report fotografico.

2) Immobile inserito nell'Atto di Pignoramento Immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare promosso dalla Prima SPV s.r.l. veniva sottoposto a pignoramento il seguente bene immobiliare:

Omissis.....

- **Immobile sito in Siracusa, Viale Tica, piano terra** (giusta VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2014 Pratica n. SR0149379 in atti dal 16/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82226.1/2014), **individuato al N.C.E.U. del predetto Comune, al Foglio 34, Part.IIIa 725, Sub. 1** (giusta Variazione del





L'appartamento in stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre piani in elevazione.

La struttura portante in muratura, le tamponature esterne sono in blocchi, con tramezzi interni in laterizio forato.

Esternamente l'intero edificio risulta al piano terra con rivestimento in pietra, mentre il piano primo e secondo sono tinteggiati.

La copertura dell'intero edificio è con copertura a tetto.

L'appartamento, come risulta dagli accertamenti eseguiti, è composto da ingresso – cucina – pranzo, una camera, bagno e pozzo luce.

Le rifiniture interne sono così articolate:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a ducotone;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio e metallo;
- Il bagno è con vaso, bidet, lavabo e piatto doccia, completo di rubinetteria;
- Impianti tecnologici sono quelli originari e risultano allacciati alle reti degli enti gestori.

L'appartamento si presenta in trascurato stato di manutenzione e conservazione.



A completamento della superiore descrizione, e conformemente al dispositivo di incarico, si allegano le sottostanti foto esterne e interne:



Foto n° 1 – Prospetto su via Luigi Spagna

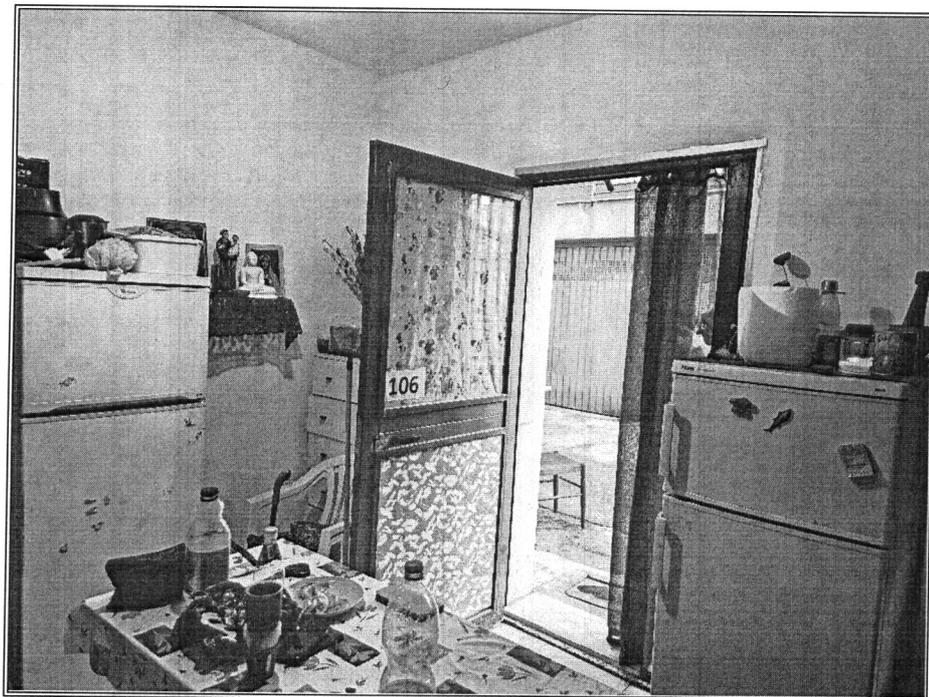


Foto n° 2 – Ingresso – cucina – pranzo

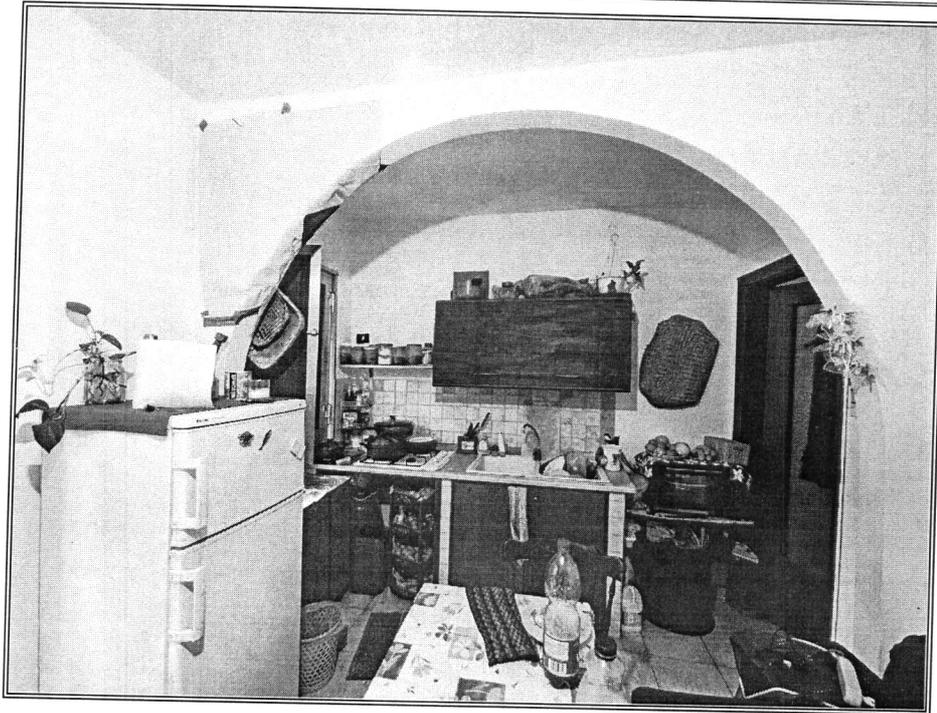


Foto n° 3 – Ingresso – cucina – pranzo

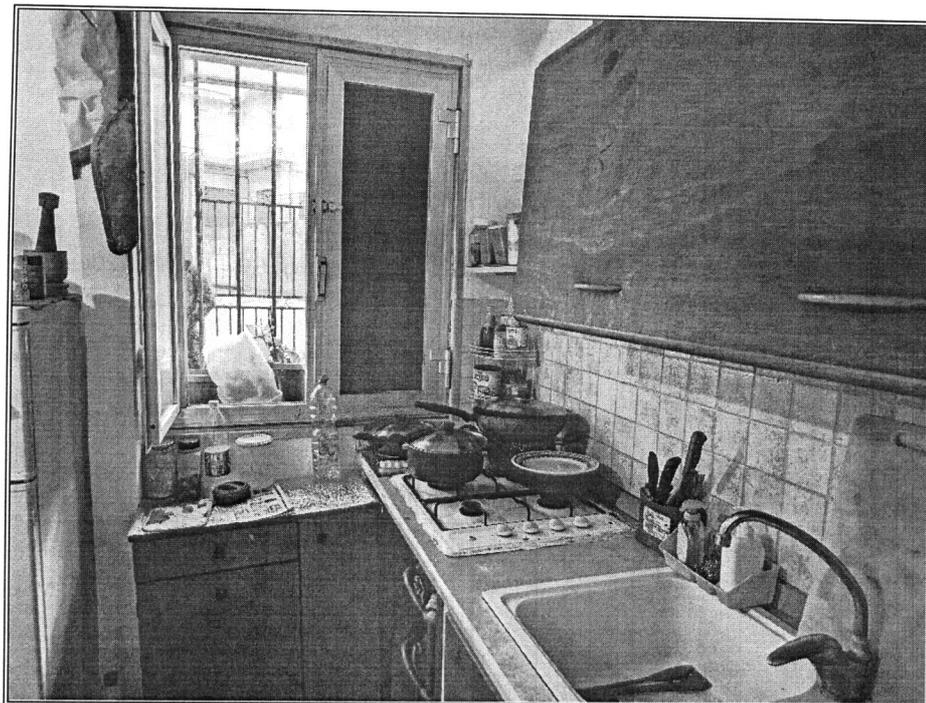


Foto n° 4 – Zona cottura



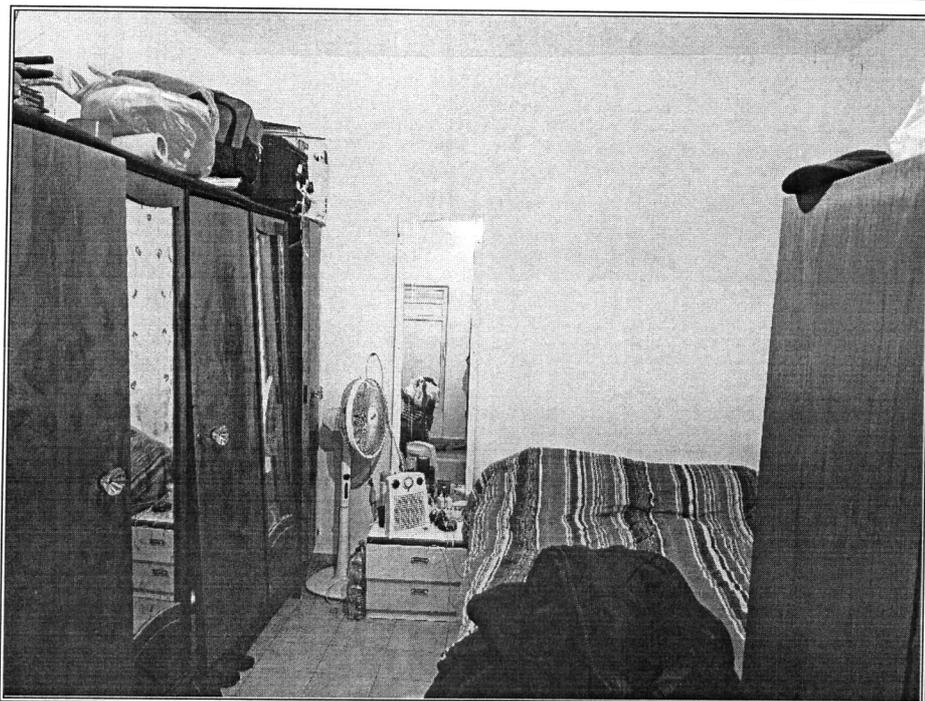


Foto n° 5 – Camera



Foto n° 6 – Bagno



Competenze tecniche per redazione ed espletamento pratica Docfa, forfettariamente stimate in €. 500,00.

Il totale ammonta ad €. 550,00.

4.6) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, il fabbricato ove è posto l'appartamento è stato realizzato a seguito di progetto approvato del 18/10/1958.

L'appartamento risulta DIFFORME al progetto approvato del 18/10/1958.

Dette difformità consistono:

- Diversa distribuzione interna e destinazione vani, in quanto il vano camera riportato in progetto di fatto è adibito ad ingresso – cucina – pranzo ed il vano cucina con w.c. riportato in progetto è di fatto un unico ambiente adibito a camera;
- Il tramezzo che divide l'ingresso – soggiorno – cucina e la camera di fatto risulta posizionato in maniera differente rispetto il progetto approvato;
- Il Bagno allo stato attuale è stato ricavato da una porzione del pozzo luce con la realizzazione di un muro esterno con finestrella; inoltre è stata modificata una finestra a portafinestra per permettere l'accesso al bagno;
- Il pozzo luce risulta di dimensioni inferiori;
- Il vano destinato a camera non ha i requisiti minimi in quanto l'apertura verso l'esterno, prospiciente il pozzo luce, è di dimensioni inferiori rispetto a quella necessaria per destinare il vano a camera da letto e non soddisfa i requisiti minimi urbanistici e igienico sanitari.

Da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Siracusa non è stato fornito alcun documento relativo alla Autorizzazione di Abitabilità.

4.7) Opere abusive non sanabili:

Le difformità riscontrate come sopra riportate non sono sanabili per tale motivazione si rende necessario ripristinare l'immobile allo stato originario riportato nel progetto approvato del 18/10/1958.

Per il ripristino dei luoghi è necessario demolire e realizzare dei tramezzi, realizzare nuovo impianto idrico/elettrico ed effettuare le rifiniture.

Per tali lavorazioni di ripristino, compresi gli oneri di discarica, lo scrivente ha elaborato un sintetico computo metrico-estimativo, con applicazione del prezzario regionale e prezzi medi di mercato, che conduce ad una stima di €. 6.167,03, che si arrotonda ad €. 6.200,00.

4.8) Stato di possesso

Dalle visure ipo-catastali effettuate, l'immobile di cui sopra, pervenne a [redacted] in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Emanuele Pensavalle, Notaio in Siracusa, in data 15 giugno 2007, trascritto il giorno 19 giugno 2007 ai numeri 15195/9751 da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted].
A [redacted] detto bene pervenne in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 18 gennaio 2005, n. 118 di repertorio, trascritto il 24 gennaio 2005 ai numeri 1934/1145, da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted].
A [redacted] detto bene pervenne in forza dell'atto di vendita ricevuto dalla dott.ssa Luisa Costanza, già Notaio in Siracusa, in data 16 maggio 1990, trascritto il 17 maggio 1990 ai numeri 8839/6996, da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

L'immobile allo stato attuale si presenta occupato dalla sig.ra Warnakulasurya Lakmali Ivone Kumari Fernando, come risulta dalla dichiarazione trascritta nel verbale di accesso del 27/01/2024 che si allega.

4.9) Oneri condominiali

Per quanto dichiarato dalla signora [redacted] Fernando, non risulta esserci condominio.

4.10) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Rimangono a carico dell'acquirente le spese di registrazione del decreto di trasferimento.

Si rimanda al paragrafo 4.18, ove sono ricapitolate le correzioni e decurtazioni applicate per l'adeguamento del valore di stima finale.

4.11) Trascrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, giusto atto ricevuto dal dott. Emanuele Pensavalle, Notaio in Siracusa, in data 15 giugno 2007,

iscritta il 19 giugno 2007 ai numeri 15196/3420, per euro 106.000,00 di cui euro 70.200,00 per sorte capitale, a favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna e contro Warnakulasuriya Lowe Neel Sampath, sopra citato.

- **verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Siracusa in data 17 luglio 2023, n. 2623 di repertorio, trascritto il 10 agosto 2023 ai numeri 15688/12489 a favore di _____, con sede in Roma e contro _____, sopra citato.

4.12) Spese a carico della Procedura

Per la cancellazione del pignoramento immobiliare è dovuta una tassa fissa di €. 294,00, oltre le spese per i gravami esistenti sopra indicati, conformemente alle indicazioni che saranno fornite dall'Agenzia delle Entrate.

4.13) Attestato di Prestazione Energetica

In riferimento alla normativa nazionale, accertata la destinazione d'uso residenziale dell'immobile oggetto di stima durante il sopralluogo, è necessario la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'attestato redatto dallo scrivente, considerate le caratteristiche dell'immobile, ha condotto alla classe energetica D, con Codice Identificativo n° 20240425-089017-32282 assegnato dal Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici.

4.14) Determinazione della Stima

Il criterio di stima utilizzato è valore di mercato; le fonti di informazioni utilizzate per la stima sono atti di compravendita di immobili che ricadono nello stesso segmento di mercato (appartamento), rinvenuti nella piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il metodo di confronto del mercato (definito dagli standard Market Comparison Approach n.d.r.), che viene utilizzato nel presente rapporto di valutazione, condurrà al valore degli immobili oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

PROF. PUGLISI ILLIPIER CERTIFICATE CA 01 Cod. Min. 147204 AN.00-14.061400-06-4444-70-007

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato, prevede che la differenza di valore tra gli immobili comparabili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che gli immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili viene quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (sia essa quantitativa che qualitativa), che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta quindi la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

La determinazione dei prezzi marginali è stata condotta sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare e sulla scorta di procedimento matematico.

- Analisi del mercato immobiliare: Segmento di mercato

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).

Il segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è costituito da appartamenti, costruiti prevalentemente tra la fine degli anni cinquanta fino agli inizi degli anni novanta.

La zona è prevalentemente residenziale.

Preliminarmente si segnala che sono stati rinvenuti tre atti di compravendita immobiliari avvenute tra un periodo compreso da marzo 2022 al novembre 2023, inerenti immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (appartamento).

L'utilizzo dei tre comparabili, come sopra rilevati, consente l'applicazione del metodo di confronto di mercato, che è ritenuto dagli standard sopra richiamati, il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

La determinazione dei prezzi marginali è stata condotta sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare e con procedimento matematico, utilizzando software professionale.

4.15) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima

Per la determinazione della consistenza superficiera, si sono utilizzati gli indici mercantili ritenuti più idonei in base alla realtà del mercato immobiliare ove sono

ubicati gli immobili in stima, in modo da poter allineare la superficie degli immobili in stima con le superfici dei comparabili, utilizzando quindi lo stesso metodo di calcolo per uniformità.

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data:** la data del contratto di compravendita è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto, unità di misura: mese;
- **Superficie raggugiata (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali facenti parte degli immobili, unità di misura: mq, che contempla sia la superficie lorda dell'appartamento che la superficie del pozzo luce;
- **Numero dei servizi igienici:** I servizi igienici (bagni o w.c.) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo, unità di misura il numero;
- **Stato di manutenzione e conservazione:** la caratteristica stato di manutenzione rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti; la scala di misura è ordinale e l'unità di misura è il punteggio;

Conformemente all'incarico ricevuto, la stima finale dell'immobile, sarà data dalla applicazione di una percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (che mediamente si attesta al 15%), il tutto schematicamente inseriti nella tabella per adeguamenti e correzioni di stima di cui al successivo punto 4.18.

4.16) Comparabili

Gli immobili comparabili, che ricadono nello stesso segmento di mercato, ubicati nel raggio di mt. 300 circa dal Subject e sono:



Mappa

- 1) Comparabile A, atto di compravendita del maggio 2022:
Appartamento ubicato in Siracusa, Ronco Il viale Tica n° 91.
Prezzo rilevato dall'atto €. 49.999,00.
Superficie ragguagliata mq. 92,00 (S1);
Piano terra;
Bagni 2;
Manutenzione pessimo.
- 2) Comparabile B, atto di compravendita del novembre 2023:
Appartamento ubicato in Siracusa, via Antonello da Messina n° 7.
Prezzo rilevato dall'atto €. 49.000,00.
Superficie ragguagliata mq. 65,00 (S1);
Piano terra;
Bagno 1;
Manutenzione scadente.

3) Comparabile C, atto di compravendita del marzo 2022:

Appartamento ubicato in Siracusa, Ronco II di Viale Tica n° 26.

Prezzo rilevato dall'atto €. 40.000,00.

Superficie ragguagliata mq. 60,00 (S1);

Piano primo;

Bagni 1;

Manutenzione scadente.

4.17) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach)

Elaborazione Market Comparison Approach (MCA)

Tabella Dati					
Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	Informazioni indici mercantili
Prezzo (€)	49.999,00 €	49.000,00 €	40.000,00 €	-	(prezzi di compravendita)
Data (mesi)	23	5	25	0	(-) 0,56 % annuo
Superficie ragguagliata (mq)	92,00	65,00	60,00	34,05	Indice mercantile 1
Livello di piano	0	0	1	0	Indice variazione piano - 1,00%
Bagni	2	1	1	1	Costo Realizzo 6.000 € Vita = 30 anni; Vetustà = 20 anni
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	1	3	2	3	Costo marginale da 1 a 2 = 8.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 16.000 € Costo marginale da 1 a 4 = 24.000 € Costo marginale da 1 a 5 = 32.000 €

Analisi prezzi marginali			
Prezzo marginale della caratteristica data	- 23,41 €	- 22,94 €	- 18,73 €
Prezzo marginale della caratteristica Superficie ragguagliata (€/mq)	543,47 €	753,85 €	666,67 €
Prezzo marginale caratteristica livello piano (€/piano)	- 499,99 €	- 490,00 €	- 400,00 €
Prezzo marginale della caratteristica bagno	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Caratteristica stato di manutenzione	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €

Tabella Prezzi Marginali			
Data (mesi)	- 23,41 €	- 22,94 €	- 18,73 €
Superficie ragguagliata (mq)	543,47 €	543,47 €	543,47 €
Livello di piano	- 499,99 €	- 490,00 €	- 400,00 €
Bagni	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €

Tabella di Valutazione			
Prezzo	49.999,00 €	49.000,00 €	40.000,00 €
Data (mesi)	538,38 €	114,70 €	468,16 €
Superficie ragguagliata (mq)	- 31.493,94 €	- 16.820,32 €	- 14.102,98 €
Livello di piano	- €	- €	400,00 €
Bagni	- 2.000,00 €	- €	- €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	16.000,00 €	- €	8.000,00 €
Prezzo corretto	33.043,44 €	32.294,38 €	34.765,19 €

Sistema di Stima		
D% = (max-min)/min <8%	7,65%	<8%
	d%	
Valore di Mercato media fra A,B e C	33.367,67 €	7,65% <8%

I prezzi corretti degli immobili di confronto tendono ad una sostanziale convergenza. I prezzi corretti divergenti sono accettabili, in quanto inferiori al 8% per cui il valore del Subject viene determinato in €. 33.367,67 arrotondato in €. 33.000,00

4.18) Adeguamenti e Correzioni di stima

Costi per aggiornamento planimetria catastale	€. 550,00
Opere abusive non sanabili	€. 6.200,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al 15% di €. 33.000,00	€. 4.950,00
Totale adeguamenti e correzioni	€. 11.700,00

Il valore a lordo dell'immobile ammonta ad €. 33.000,00, a cui vanno detratti gli adeguamenti e correzioni di cui alla tabella soprastante, per un totale di €. 11.700,00.

Sulla base degli elementi sopra indicati, si può ritenere che il più probabile valore finale dell'immobile, al netto delle decurtazioni e correzioni, viene ad essere determinato in €. 21.300,00, arrotondato ad €. 21.000,00 (diconsi Euro ventunomila/00).

5) Conclusioni

In conclusione, l'immobile ubicato in Siracusa (SR), via Luigi Spagna n° 106, piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 34, particella 725, sub. 1., ha un valore di stima complessivo pari ad €. 21.000,00 (diconsi Euro ventunomila/00).

Conformemente all'incarico ricevuto, la presente relazione viene inviata a mezzo P.E.C. al legale della creditrice procedente e tramite raccomandata A.R. all'esecutato.

Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 19 pagine, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Siracusa, lì 24/05/2024

L'Esperto CTU
Geom. Vittorio Buccheri
(Atto firmato digitalmente)