

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 98/2024 promossa da:

IFIS NPL Investing S.p.A.

██████████

████████████████████

Relazione Tecnica integrativa



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 Antonino Lo Surdo n° 9/L, con decreto emesso dal G.E. dott.ssa Concita Cultrera in data 11/07/2024, veniva nominato Esperto per la stima del bene pignorato compreso nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 98/2024 R.G.Es., promossa da IFIS NPL Investing S.p.A. contro [REDACTED]

Con P.E.C. del 08/04/2025, veniva disposta da parte del G.E. il deposito di una relazione integrativa a chiarimento su quanto indicato dal custode che si riporta "OMISSIS.... precisando la necessità che l'esperto specifichi il prezzo dell'immobile al netto dei costi indicati dallo stesso... OMISSIS".

2) Precisazioni sulla relazione di stima del 25/02/2025

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno di un complesso condominiale in Cooperativa, denominato "Unità Soc. Coop." ubicato in Augusta (SR), via Giuseppe Di Vittorio n° 1, piano primo della scala C, int. 4.

Lo scrivente, nella relazione di stima del 25/02/2025 alla pagina 24 capitolo 4.18) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach), ha valutato l'immobile in **€. 140.000,00** (valore dell'immobile a lordo).

Come da incarico, lo scrivente ha effettuato le verifiche urbanistiche, catastali e condominiali accertando:

- Che l'appartamento è difforme rispetto la planimetria catastale in atti, quantificando i costi da sostenere per la regolarizzazione;
- Che detto immobile è difforme rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia in Variante del 16/09/1985 Pratica Edilizia n° 101/82 e che dette difformità riscontrate sono opere abusive sanabili quantificandone i costi di regolarizzazione;
- Che alla data del 19/09/2024 erano presenti dei debiti nei confronti del condominio come comunicato dall'amministratore [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto sopra esposto, lo scrivente come da disposizione del G.E. aggiorna la stima relativamente al capitolo 4.19) Adeguamenti e Correzioni di stima, decurtando al valore di stima elaborato con il metodo MCA, i costi per la



regolarizzazione catastale e urbanistica, i debiti condominiali, la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene e il costo di affrancazione che ammonta come da certificato rilasciato dal Comune di Augusta ad €. 840,09 che si riporta come da sottostante tabella:

Costi per aggiornamento planimetria catastale	€. 570,00
Opere abusive sanabili	€. 3.200,00
Oneri condominiali	€.17.022,13
Costo di affrancazione	€. 840,09
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al 15% di €.	€. 21.000,00
Totale adeguamenti e correzioni	€. 42.632,22

Per tale motivazione, lo scrivente aggiorna la stima valutando l'immobile al netto dei soprastanti adeguamenti e correzioni in **€.** 97.367,78 arrotondato in **€.** 97.000,00 (€.

In conclusione, l'immobile ubicato in Augusta (SR), via Giuseppe Di Vittorio n° 1, Coordinate G.P.S.: N 37,145827 E 15,132761, piano primo della scala C, int. 4, identificato in catasto fabbricati del Comune di Augusta (SR) al foglio 55, particella 718, sub. 35, ha un valore di stima complessivo, al netto degli adeguamenti e correzioni e del costo di affrancazione, pari ad €. 97.000,00 (diconsi Euro novantasettemila/00).

Tanto si doveva per la richiesta di integrazione e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Siracusa li 05/05/2025

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

