

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.276/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA: SAPHIRA 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 14/12/2022 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. 276/2022 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa, promossa da SAPHIRA SPV SRL nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento mediante deposito telematico della relativa dichiarazione in data 22/12/2022 e, d'intesa con il nominato Custode giudiziario, effettuava le operazioni peritali nelle date 16/02/2023 e 28/02/2023 (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 10/11/2022, trascritto in data 01/12/2022 ai nn. 21998/17409 grava sulla piena proprietà della: *“unità immobiliare in Lentini (SR), via San Paolo n.60, piani 1-2, fg.91 p.lla 9069 sub 9-18-19, categoria A/3 consistenza 5,5 vani.*

3. STIMA

3.1 Descrizione sintetica

Si tratta di un appartamento articolato su due livelli, ricadente in zona periferica sud del Comune di Lentini, in via San Paolo n.60, con tipologia prevalente costituita da abitazioni civili a destinazione residenziale, coordinate G.P.S. - 37,170267 N, 15,000971 E (foto 1).

3.2 Confini e dati catastali

L'immobile confina a nord con la via San Paolo, a sud con via Rossini, ad est in parte con proprietà di terzi e in parte con via S. Gottardo e, infine, ad ovest con proprietà di terzi.

È riportato al N.C.E.U. di Lentini al foglio 91, particella 9069 sub 9-18-19, categoria A/3 di classe seconda, consistenza 5 vani, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.3).

L'attuale configurazione dell'immobile risulta conforme con quanto riportato nella relativa planimetria catastale, pertanto, la situazione risulta regolare (all.4).

3.3 Stato di possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava nel possesso del sig. [REDACTED] il quale in tale occasione consegnava le chiavi al Custode

giudiziario consentendone l'immissione nel possesso (all.1).

3.4 Titoli di proprietà

L'immobile in questione è pervenuto alla debitrice in forza dell'atto di permuta stipulato dal Notaio Dott. Roberto Cannavò il 22/01/2019, rep. n. 11803/8736, trascritto a Siracusa il 30/01/2019 ai numeri 2611/2258 da potere di [REDACTED], nata a [REDACTED]

(all.6).

Si evidenzia che in forza del suddetto titolo alla debitrice è pervenuta anche la piena proprietà della complessiva quota indivisa pari a 6/24 del locale garage, in catasto al fg. 91, p.lla 9069 subalterno 12, categoria C/6 (all.5), posto al piano terra del medesimo edificio in cui ricade l'appartamento in questione, avente accesso dalla via Rossini n.55. Tale porzione di garage non costituisce però oggetto di pignoramento e, pertanto, al momento non sarà oggetto di stima.

3.5 Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che l'immobile risulta gravato da: Pignoramento immobiliare trascritto in data 1/12/2022 ai nn. 21998/17409 a favore della società "SAPHIRA SPV S.R.L." e contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

3.6 Descrizione analitica

Oggetto della presente stima è rappresentato da un appartamento ad uso residenziale, che si sviluppa tra il primo ed il secondo piano di un edificio complessivamente articolato su tre fuori terra (foto 2-3).

Di costruzione risalente in parte alla fine degli anni sessanta ed in parte alla metà degli anni ottanta, l'edificio presenta struttura portante in muratura, solai di interpiano in latero-cemento e copertura piana. Il collegamento ai piani avviene mediante rampe di scale in cemento armato.

Il vano scala presenta pareti intonacate e tinteggiate, rivestimento dei gradini in marmo, portoncino di ingresso in alluminio preverniciato. I prospetti esterni sono privi di intonaco ad eccezione del prospetto su via Rossini che risulta soltanto rinzaffato (foto 2-3-4).

Lo stato manutentivo delle parti comuni appare scadente.

L'appartamento in questione è costituito al primo piano da ingresso, tre vani e bagno, aventi superficie lorda di circa 76 mq ed altezza utile interna di 3,00 m, oltre che da un balcone prospiciente la pubblica via Rossini, avente superficie di circa 2,80 mq.

Al piano secondo, accessibile unicamente dal vano scala comune, è costituito da un vano, una cucina e w.c. aventi superficie lorda di circa 24,50 mq ed altezza interna di 2,76 m, oltre che da un terrazzo a livello di 7,70 mq (foto 17-18).

La superficie convenzionale, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta quella delle

superfici scoperte moltiplicata per opportuni coefficienti correttivi è la seguente:

$$\text{mq } 76,00 + \text{mq } 3,00 \times 0,25 + \text{mq } 24,50 + \text{mq } 7,70 \times 0,25 = 103,00 \text{ mq (arr.)}$$

L'appartamento presenta finiture vetuste, risalenti all'epoca di realizzazione, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, rivestite con carta da parati nei vani di piano primo e con piastrelle di ceramica nei bagni e nel locale cucina, pavimento in segato di marmo, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetri semplici e avvolgibili in pvc (foto 5→8). È infine dotato di impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario del tipo sottotraccia.

L'appartamento si trova in pessimo stato manutentivo per via dei problemi di infiltrazione d'acqua che interessano il vano di piano primo, prospiciente la via Rossini, e il vano di piano secondo in cui l'intradosso del solaio si presenta fortemente ammalorato per via dell'ossidazione dei ferri di armatura, dell'espulsione della malta copriferro e per lo sfondellamento dei laterizi di alleggerimento (foto 11-14).

I vani di piano primo risultano inoltre interessati da importanti dissesti statici conseguenti al sisma del 1990 che ha determinato l'apertura di una lesione sul solaio e sulla facciata del vano prospiciente la via S. Gottardo (foto 9-10).

3.7 Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Lentini è stato possibile accertare che l'edificio in cui ricade l'immobile in questione, limitatamente al piano terra e primo, è stato edificato in forza della licenza edilizia n.563/68. Successivamente è stato ampliato il piano primo su via san Paolo e sopraelevato il piano secondo, in assenza di titolo autorizzativo, poi regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, concessione n.8/96 rilasciata il 24/06/1996 (all.7).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (all.8) per:

- modifica del prospetto su via S. Gottardo conseguente alla trasformazione della finestra in porta;
- lieve modifica della distribuzione interna per la realizzazione dell'antibagno
- mancato frazionamento del terrazzo a livello di piano secondo.

Si tratta di modifiche conformi allo strumento urbanistico per cui le stesse potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art.14 L. R.16/2016 per un costo attendibilmente stimato in € 2.500,00 comprensivi di spese tecniche e oltre IVA.

3.9 Certificazione energetica

Dalla visura effettuata presso il catasto energetico della Regione Sicilia è stato possibile accertare che l'appartamento non risultava dotato di APE per cui la sottoscritta ha provveduto alla redazione dello stesso e alla successiva registrazione al catasto energetico

Regione Siciliana (all.9).

La stima sarà effettuata mediante l'applicazione del solo metodo sintetico comparativo, per valore commerciale in quanto, il pessimo stato manutentivo dell'appartamento non ne consente la collocazione nel mercato delle locazioni. Conseguentemente non risulta possibile risalire al valore attraverso la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in questione.

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 (Domus Immobiliare S.r.l.) ed attraverso la consultazione di annunci pubblicati nei portali dedicati (Risorse immobiliari.it, Immobiliare.it), tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, del pessimo stato manutentivo, del mancato collegamento indipendente tra i vani di piano primo e secondo, che risultano raggiungibili soltanto attraverso il vano scala comune, tenuto infine conto dell'andamento del mercato per la valutazione dell'immobile in questione è stato individuato un parametro unitario di €/mq 200,00.

Il suddetto parametro trova, inoltre, riscontro con i dati forniti dall'Agenzia del territorio nella sezione riguardante l'osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) per le tipologie e per la zona in questione (all.10), opportunamente ponderati per tener conto del pessimo stato manutentivo rispetto al "normale" cui sono riferiti i valori OMI ed inoltre per tener conto della scomoda configurazione dello stesso, articolato su due livelli privi di collegamento privato.

Il valore dell'immobile resta pertanto così individuato:

$$\text{€/mq } 200,00 \times \text{mq } 103 = \text{€ } 20.600,00$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica complessivamente quantificati in € 2.500,00 per cui il valore residuo è da ritenersi pari a € 20.600,00 - € 2.500,00 = € 18.100,00. 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 € 18.100,00 x 0,95 = € 17.195,00 (arr.)

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

Siracusa, 21 giugno 2023

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



Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale fg.91 p.lla 9069 sub 9-18-19
4. Planimetria catastale fg.91 p.lla 9069 sub 9-18-19
5. Visura catastale fg. 91 p.lla9069 sub 12
6. Atto di permuta del 22/01/2019
7. C.E. in sanatoria n.8/96
8. Progetto allegato alla C.E. n.8/96
9. APE
10. Valori OMI
11. Ricevuta di trasmissione della relazione alla debitrice