

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.305/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA: BELVEDERE SPV SRL

NEI CONFRONTI



GIUDICE: DOTT.SSA ALESSIA ROMEO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**IL C.T.U
DOTT. ING. VANESSA PARISI**



1. PREMESSA

Con provvedimento del 09/10/2024 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. 305/2024 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa, promossa da BELVEDERE SPV SRL nei confronti [REDACTED] nato [REDACTED] (R) [REDACTED]

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento mediante deposito telematico della relativa dichiarazione in data 15/10/2024 e, unitamente con il nominato Custode giudiziario, effettuava le operazioni peritali in data 6/11/2024 (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 12/08/2024 rep. n.3953, trascritto in data 19/09/2024 ai nn. 18116/14128 grava sulla piena proprietà della: *“fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Augusta, in via Francesco Caracciolo n.124, censito al C.F. al fg. 90 part. 505 sub 27. e porzione di fabbricato ad uso rimessa per autoveicoli posto in Comune di Augusta, via da denominare, censito al fg.90 part. 505 sub 48”*.

Si tratta di un appartamento e garage di pertinenza che, pertanto, ai fini della vendita costituiranno un unico lotto.

3. STIMA

3.1 Descrizione sintetica

Si tratta di un appartamento per civile abitazione e garage di pertinenza, siti in zona sud-est del centro storico del Comune di Augusta (SR), che gode di una notevole panoramicità sul mare (foto 1), caratterizzata prevalentemente da abitazioni civili a destinazione residenziale, aventi accesso rispettivamente dal civico n.124 di via Francesco Caracciolo e dalla perpendicolare via Mocenigo (coordinate G.P.S.: 37,131219 N - 15,133562 E).

3.2 Confini e dati catastali

L'appartamento confina a sud con via Francesco Caracciolo, a nord in parte con proprietà di terzi ed in parte con area condominiale, a est con via Mocenigo e, infine, ad ovest con vano scala condominiale.

Il garage confina a nord con proprietà di terzi, a sud e ad est con terrapieno, ad ovest con

corsia di accesso condominiale.

L'appartamento ed il garage sono riportati al N.C.E.U. di Augusta al foglio 90, particella 505 sub 27, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, e sub 48, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, entrambi intestati [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 (all. 3-4).

L'attuale configurazione dell'appartamento differisce leggermente da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.5) per l'eliminazione di parte del tramezzo esistente tra ingresso e disimpegno e per la rimozione di una spalletta in muratura nel disimpegno. Si tratta, tuttavia, di modifiche che, per quanto chiarito dalla Circolare n.2 del 9/07/2010 dell'Agenzia del Territorio, non hanno rilevanza catastale in quanto non variano né il numero di vani né la loro funzionalità e, pertanto, non comportano l'obbligo di aggiornamento della planimetria. La situazione catastale può ritenersi regolare anche relativamente al garage, la cui configurazione rispecchia quanto riportato nella relativa planimetria (all.6).

3.3 Stato di possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava nel possesso di [REDACTED] (all.1).

3.4 Titoli di proprietà

L'appartamento ed il garage in questione sono pervenuti al debitore in forza dell'atto di divisione stipulato dal Notaio Dott. Giuseppe Ferrara il 08/06/2022, rep. n. 2923/2263, trascritto il 16/06/2022 ai numeri 11119/8880, da comproprietà con [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] ad Augusta il 23/09/198 [REDACTED] a [REDACTED] ad Augusta il 12/04/197 [REDACTED] a [REDACTED] ad Augusta il 11/09/1981 (all.7).

3.5 Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che i suddetti immobili risultano gravati da:

- Trascrizione nn. 18116/14128 del 19/09/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/08/2024 rep. 3953 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di BELVEDERE SPV S.R.L. con [REDACTED]

3.6 Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale

A seguito di richiesta avanzata all'amministratore del "Condominio La Madonnina", Rag. Giuseppe Arena, è emerso che:

- l'importo annuale delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 680,00;
- il Condominio, nell'Assemblea del 7/05/2024, ha deliberato l'approvazione del computo metrico estimativo redatto dall'Arch. Gentile Emanuele, relativo ai lavori di manutenzione straordinaria da eseguire nel prospetto e nei balconi;
- il condomin [REDACTED] in regola con i versamenti delle quote

ordinarie;

- non vi sono procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato (all.8).

3.7 Descrizione analitica

Oggetto della presente stima è rappresentato da un appartamento residenziale e relativo garage di pertinenza ubicati rispettivamente al piano quinto e seminterrato di un edificio condominiale complessivamente articolato su cinque livelli fuori terra e uno sottostrada (foto 2-3). Di costruzione risalente alla metà degli anni ottanta, l'edificio presenta struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai di interpiano in latero cemento, copertura piana direttamente accessibile. Il collegamento ai piani avviene tramite scale in c.a. ed impianto ascensore.

I prospetti esterni dell'edificio presentano pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura, ad eccezione del piano rialzato, dove le pareti sono rifinite con mattoni pieni a faccia vista.

Il vano scala condominiale, accessibile attraverso ampio portone in alluminio preverniciato e vetri (foto 4), è costituito da ambienti molto ampi ai diversi piani e presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti della scala in marmo (foto 5-6).

Lo stato manutitivo delle parti comuni interne può ritenersi discreto mentre i prospetti risultano interessati da fenomeni di degrado conseguenti all'ossidazione dei ferri di armatura in corrispondenza di alcune parti strutturali e, in maniera più generalizzata, in corrispondenza degli intradossi dei balconi e dei muretti di parapetto degli stessi.

L'appartamento in questione è posto, come già detto, al piano quinto dell'edificio condominiale "La Madonnina" ed è composto da ingresso, disimpegno, bagno, w.c., soggiorno, cucina, dispensa e tre camere aventi superficie lorda di circa 140 mq ed altezza utile interna di 2,72 mt (foto 7→12). L'appartamento è inoltre dotato di tre balconi vista mare, aventi superficie complessiva di 33,00 mq (foto 13-14).

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:

$\text{mq } 140,00 + \text{mq } 33,00 \times 0,25 \text{ (balconi)} = 148 \text{ (arr.)}$.

L'appartamento presenta finiture ordinarie, non di vecchia fattura, consistenti in pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento di bagno e cucina in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni anch'essi in legno con dispositivi di oscuramento a piana. L'appartamento è inoltre dotato di impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario del tipo sottotraccia.

È inoltre dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e terminali a piastra costituiti da radiatori in alluminio di cui tuttavia non si terrà conto ai fini della stima in quanto

ASTE
GIUDIZIARIE

l'immobile viene valutato libero da attrezzature, arredi e impianti facilmente smontabili senza arrecare danno alle strutture cui sono connesse.

Lo stato manutentivo dell'appartamento può ritenersi, nel complesso, buono.

Il locale garage, costituente pertinenza dell'appartamento in questione, è posto al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale, avente accesso dalla via Mocenigo, attraverso un ampio varco carrabile protetto da cancello in ferro che conduce, mediante rampa, alla corsia condominiale comune e successivamente al garage in questione (foto 15-16). Ha una superficie lorda di 33,00 mq ed altezza interna di 2,70 m.

Presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in graniglia di cemento, infisso di ingresso in alluminio preverniciato a quattro ante a battente. È inoltre dotato di punto luce elettrico (foto 17-18).

Le condizioni di manutenzione appaiono discrete. Si evidenziano modesti problemi di umidità di risalita nelle pareti perimetrali esterne.

3.8 Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Augusta è stato possibile accertare che l'edificio, in cui ricadono l'appartamento ed il garage in questione, risulta edificato in forza della concessione edilizia n. 28764/57222 del 28/11/1985 e successiva concessione di variante n. 32589/2337 del 29/12/1987 (all.9).

Per l'edificio risulta infine rilasciata l'autorizzazione di abitabilità del 20/04/1989 (all.10). L'attuale configurazione dell'appartamento differisce lievemente da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo per la parziale demolizione del tramezzo esistente tra ingresso e disimpegno.

Tale difformità potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 con un costo attendibilmente stimato pari a € 2.000,00.

La situazione urbanistica del locale garage appare conforme in quanto la configurazione dello stesso rispecchia quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (all.9).

3.9 Certificazione energetica

Dalle ricerche effettuate, l'appartamento 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 20241217 089001 15290 del 18/12/2024 (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 (REMAX PLATINUM 3, AGENZIA ITALIA IMMOBILIARE), e mediante consultazione di annunci pubblicati on line su portali specializzati (Immobiliare.it, Idealista, Casa.it), tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali ubicazione, consistenza, stato manutentivo, panoramicità, e dell'andamento del mercato per l'appartamento è stato individuato un parametro unitario pari a €/mq 850,00 mentre per la valutazione del garage è stato individuato un parametro di €/mq 650,00.

Tali parametri trovano riscontro con i valori forniti dall'OMI, sebbene opportunamente ponderati per tenere conto delle caratteristiche relative agli immobili in questione (all.12).

Il valore commerciale degli immobili è pertanto il seguente:

$$\text{€/mq } 850,00 \times \text{mq } 148,00 = \text{€ } 125.800,00 \text{ (appartamento)}$$

$$\text{€/mq } 600,00 \times 33 \text{ mq} = \text{€ } 19.800,00 \text{ (garage)}$$

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 degli immobili e considerato attendibile un reddito annuo lordo di € 6.000,00 per l'appartamento e di € 1.000,00 per il garage 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:

$$\text{€ } 6.000,00 \times 0,60 = \text{€ } 3.600,00 \text{ (appartamento)}$$

$$\text{€ } 1.000,00 \times 0,60 = \text{€ } 600,00 \text{ (garage)}$$

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:

ASTE GIUDIZIARIE® € 3.600,00 / 0,03 = € 120.000,00 (appartamento)

€ 600,00 / 0,03 = € 20.000,00 (garage)

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:

€ (125.800,00 + 120.000,00) / 2 = € 122.900,00 (appartamento)

€ (19.800,00 + 20.000,00) / 2 = € 19.900,00 (garage)

All'importo relativo all'appartamento andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica stimati in € 2.000,00 e pertanto il valore residuo è da ritenersi pari a:

€ 122.900,00 - € 2.000,00 = € 120.900,00.

Il valore complessivo dell'appartamento e del garage ammonta a:

€ 120.900,00 + € 19.900,00 = € **140.800,00**

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

€ 140.800,00 x 0,95 = € **133.760,00.**

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

Siracusa, 19 dicembre 2024

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

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale fg 90 p.la 505 sub 27
4. Visura catastale fg 90 p.la 505 sub 48
5. Planimetria catastale fg 90 p.la 505 sub 27
6. Planimetria catastale fg 90 p.la 505 sub 48
7. Titolo di proprietà del 8/06/2022
8. Mail Amministratore Condominio
9. Progetto approvato in data 13/11/1987
10. Agibilità del 20/04/1989
11. APE
12. Valori OMI
13. Ricevuta di avvenuta trasmissione al debitore