

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura: N° 309/2018 R.G.Es.

Barclays Bank PLC contro [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Concita CULTRERA

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con provvedimento del 02/11/2018, il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava il sottoscritto Dott. Ing. Marco Tamburini da Siracusa, con studio in Via Brenta n.12, quale esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe, promossa da **Barclays Bank PLC**, contro [REDACTED], nato a Siracusa il 04/10/1988.

In data 19/11/2018, il sottoscritto prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico di procedere alla stima del seguente immobile:

- **Casa sita in Siracusa, Via Isonzo n.77, piani terra-primo-secondo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 167, particella 5934, sub. 1.**

In ossequio all'incarico conferitomi, ho svolto le operazioni di ricerca della documentazione (atto di provenienza, planimetrie catastali, visure catastali, visure ipotecarie, autorizzazioni urbanistiche, etc.), relativamente agli immobili pignorati, presso i vari uffici di competenza.

Ho verificato, come previsto dall'incarico, la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Nel corso dei sopra descritti accertamenti, ho provveduto a fissare il primo sopralluogo ai beni in data 27/12/2018, dando avviso all'esecutato, con

comunicazione a mezzo di lettera raccomandata in data 17/12/2018 (restituita al mittente per irreperibilità) e, nella data stabilita, ho effettuato un primo infruttuoso tentativo di accesso al bene.

Ho, pertanto, provveduto ad estrarre un certificato di residenza storico del sig. ■■■■■, dal quale risultava che il suddetto fosse regolarmente residente presso l'immobile pignorato.

Con istanza in data 09/01/2019, riferivo al G.E. circa l'impossibilità di accedere all'immobile e successivamente, come disposto con ordinanza del 15/01/2019, tentavo un ulteriore accesso.

Anche in questo secondo caso, tuttavia, la raccomandata A/R di avviso al debitore non veniva recapitata e veniva restituita allo scrivente, a causa dell'irreperibilità del destinatario.

Venivo, in seguito, contattato dall'avv. ■■■■■, procuratore dell'esecutato, con cui riuscivo a concordare l'accesso al cespite pignorato per il 05/03/2019, nel corso del quale effettuavo i rilievi e le riprese fotografiche.

Con pec in data 13/03/2019, ■■■■■o trasmetteva copia del provvedimento di sospensione dell'atto di precetto relativo alla procedura in oggetto, emesso dal GOT ■■■■■ in data 11/03/2019.

Con successiva ordinanza, allegata al verbale di udienza in data 02/04/2019, il G.E. disponeva la sospensione della procedura in epigrafe.

Con successivo provvedimento in data 25/09/2023, il G.E. convocava le parti all'udienza del 06/02/2024, nel corso della quale lo scrivente riceveva l'incarico di riprendere le operazioni peritali, con termine di deposito fissato in trenta giorni prima dell'udienza del 17/09/2024.

Tenuto conto dell'intervallo di tempo trascorso dal primo sopralluogo,

effettuato in data 05/03/2019, comunicavo via pec alle parti la necessità di effettuare un ulteriore accesso al cespite pignorato, fissato in data 23/04/2024.

Con pec del 23/04/2024 l'avv. [REDACTED] mi comunicava l'indisponibilità del debitore, asseritamente fuori sede per motivi lavorativi.

Con successiva pec in data 06/05/2024, fissavo un nuovo accesso per il giorno 10/05/2024, durante il quale riuscivo ad accedere all'immobile, effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari per approntare la presente perizia di stima, corredata da allegato fotografico e dalla documentazione raccolta presso i competenti uffici (v. verbali di sopralluogo).

Identificazione del bene pignorato e descrizione sintetica

Casa sita in Siracusa, Via Isonzo n.77, piani terra-primo-secondo, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 167, particella 5934, subalterno 1 (coordinate GPS 37.071856040540645, 15.289220619736142).

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, costituito da quattro vani catastali, oltre accessori, con tipologia edilizia "a schiera", avente accesso dal civico 77 della Via Isonzo, all'interno del rione Borgata Santa Lucia, in zona centrale dell'abitato di Siracusa.

Tale zona ha prevalente destinazione d'uso residenziale e commerciale, con la presenza di abitazioni indipendenti, rari edifici condominiali e numerose attività commerciali al dettaglio. Si tratta di una zona completamente urbanizzata e risulta, pertanto, dotata di una buona appetibilità commerciale.

Si specifica che il bene non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Confini e dati catastali

L'immobile confina a Nord con proprietà [REDACTED] o a.c., a Est con la

Via Isonzo, a Sud con proprietà [REDACTED] o a.c., a Ovest con proprietà [REDACTED] o a.c..

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via, per mezzo di un portoncino metallico, ubicato al civico 77 della Via Isonzo.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 5934, sub.1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92 e risulta intestato per l'intera proprietà a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e degli esiti delle ricerche effettuate, risulta di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], celibe, cui è pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 28/09/2010 a rogito del notaio Nicola Guarino di Siracusa, repertorio n.4993 e raccolta n.3712, trascritto il 01/10/2010 ai nn.21292/14676, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] (CT) il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] (SR) il [REDACTED], cui era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 02/02/1989 a rogito del notaio Francesco Grasso di Siracusa, repertorio n.60892, trascritto il 10/02/1989 ai nn.2613/2121.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato abitato dal nucleo familiare della sig.ra [REDACTED], sorella del debitore, costituito dal marito [REDACTED] e dai figli minori [REDACTED] e [REDACTED].

Non è stato esibito alcun contratto di locazione, affitto o comodato.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso

i competenti uffici, si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (v. relazione notaio Galbusera in data 25/09/2018) e dalla verifica effettuata dal sottoscritto (v. allegato aggiornamento ipotecario), risulta che l'immobile oggetto della procedura, alla data del 14/08/2024, è gravato dalle seguenti formalità e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria di Euro 159.000,00 (sorte capitale Euro 106.000,00) iscritta in data 25/05/2016 ai nn.8846/1164 a favore di BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano;
2. Pignoramento trascritto in data 07/09/2018 ai nn.13950/9943 a favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE s.r.l. con sede in Milano.

Infine, da quanto rilevato e appurato, non essendo costituito alcun condominio, non risultano sussistere oneri di tale natura.

Situazione urbanistica dei beni

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, con modifiche realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo.

A seguito dell'accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, è stato appurato che, per l'immobile in parola, è stata presentata istanza di concessione in sanatoria in data 01/04/1986, prot. gen. n.29723, pratica n.97/A, a nome dell'allora titolare ██████████, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Come si evince dal certificato emesso dal Comune di Siracusa - Ufficio Speciale Sanatoria - prot. urb. n. 11208/10 del 28/09/2010, risulta essere stata

pagata l'intera oblazione.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, risulta

quanto segue:

- a tutt'oggi il Comune non ha provveduto ad emettere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, né provvedimento negativo;

- che quanto in oggetto è sottoposto al vincolo paesaggistico, apposto successivamente alla realizzazione dell'opera, ai sensi delle normative vigenti,

che richiede il parere favorevole al rilascio del suddetto titolo da parte delle competenti autorità preposte alla relativa tutela;

- che non ricorrono elementi ostativi al rilascio del provvedimento in sanatoria,

come risulta dal certificato emesso dal Comune di Siracusa - Ufficio Speciale Sanatoria - prot. urb. n. 11208/10 del 28/09/2010.

- che i costi da sostenere, ai fini del completamento della pratica di sanatoria sono i seguenti:

- € 80,00 per esame progetto e rilascio parere sanitario

- € 102,00 per oneri istruzione progetto

- € 372,00 per diritti di segreteria

- spese tecniche per completamento pratica, quantificabili in € 700,00

- spese per il rilascio del parere della Soprintendenza BB.CC.AA., quantificabili in € 800,00

Successivamente all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, sarà

necessario incaricare un professionista tecnico per la redazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità, con costi quantificabili in € 1.000,00.

Nel complesso, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia del fabbricato

possono stimarsi in complessivi € 3.000,00, oltre IVA se dovuta e al netto di

ambienti, ad eccezione del ripostiglio a piano secondo, alto m.2,35.

L'accesso avviene per mezzo di un portoncino metallico, prospiciente la Via Isonzo, attraverso cui si perviene ad un locale ingresso, in cui si trova la scala che conduce ai piani superiori.

L'immobile è costituito dai seguenti vani e accessori: al piano terra, ingresso, soggiorno-cucina, bagno; al piano primo, disimpegno, camera, bagno e terrazzino; al secondo piano, disimpegno, camera, ripostiglio.

La superficie lorda commerciale è, pertanto, pari a mq 110,00, valore ottenuto sommando la superficie lorda dell'appartamento a quella delle verande, cui si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30. La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento si presentano nella norma.

Di seguito vengono riportate le superfici nette interne dei vari ambienti.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingresso p.t.	10,15	1	10,15	E	Sufficiente
Soggiorno p.t.	15,15	0,50	7,60	/	Sufficiente
W.C. p.t.	6	1	6	Ovest	Sufficiente
Disimpegno p.1	5,50	1	5,50	/	Sufficiente
Letto p.1	15,50	1	15,50	Ovest	Sufficiente
W.C. p.1	5,25	1	5,25	Est	Sufficiente
Terrazza p.1	11,50	0,5	5,95	Ovest	Sufficiente
Disimpegno p.2	6,00	1	6,00	/	Sufficiente
Letto p.2	15,90	1	15,90	Ovest	Sufficiente
Ripostiglio	5,90	1	5,90	Est	Sufficiente

Totale Superficie Netta 84,00 mq

L'edificio presente struttura in muratura portante a tre elevazioni fuori terra, con solai in latero-cemento e copertura piana. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco civile di fattura datata.

La porta d'ingresso all'immobile è rivestita in legno e presenta un cancello metallico esterno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo con persiane dello stesso materiale.

Nell'insieme, il contesto presenta uno stato di conservazione ordinario: gli intonaci interni sono perfettamente definiti e con trattamenti superficiali del tipo idropittura nei vari ambienti. Al piano terra sono presenti segni di umidità di risalita, verosimilmente causati da uno scarso isolamento delle fondazioni,

I pavimenti sono realizzati con piastrelle e battiscopa in ceramica di varia foggia nei diversi locali; sono presenti rivestimenti in piastrelle sulle pareti della cucina e dei servizi igienici, mentre le altre pareti presentano strato di finitura di vari colori a seconda degli ambienti.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo.

Per quanto appena esposto, l'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione, a meno di interventi di pitturazione in alcune parti del piano terra.

L'illuminazione naturale è garantita per tutti gli ambienti abitabili posti ai piani superiori, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento. Al piano terra, invece, non sono presenti aperture verso l'esterno, ad eccezione del portoncino d'ingresso e di un'apertura, presente sulla porzione Nord-Est del locale soggiorno-cucina.

L'immobile, per quanto rilevato, risulta regolarmente allacciato alle pubbliche reti idria e fognaria.

L'impianto elettrico, seppure privo di certificazione di legge, è del tipo sottotraccia, regolarmente allacciato alla rete distributiva e munito di interruttore magnetotermico (salvavita).

Non è presente alcun impianto di riscaldamento o di climatizzazione, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldino elettrico.

Attestato di prestazione energetica (APE)

Da un punto di vista energetico, avendo eseguito le opportune verifiche presso il Catasto energetico dei fabbricati della Regione Sicilia, non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica o certificazione equivalente.

In ossequio al mandato ricevuto, si è provveduto pertanto a redigere l'attestazione di prestazione energetica (APE).

Dall'esame di detto attestato si deduce la scadente qualità, in termini di isolamento dell'involucro dell'immobile, che conduce ad una **classe energetica "F"** – penultima nella scala – con un indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a 291,73 kWh/m² anno e un fabbisogno energetico di 2.120,00 kWh/anno di energia elettrica e di 2.293,00 Sm³ di gas naturale.

Detta certificazione è stata, infine, regolarmente trasmessa al catasto energetico dei fabbricati della Regione Sicilia/ENEA in data 23/07/2024 e registrata con il codice identificativo 20240723-089017-65593.

Stima dell'Unità Immobiliare

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima

e un insieme di immobili di confronto simili (c.d. comparabili), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Tabella dei DATI

Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Subject
Prezzo (€)	81.000	65.000	115.000	-
Ubicazione	Via Bignami	Via Ierone I	Via Bainsizza	Via Isonzo 77
Riferimento	cpv 29/12/23	cpv 25/03/24	cpv 18/04/24	
Data (mesi)	8	5	4	0
Sup. principale (mq)	65,00	45,00	95,00	106,00
Balconi (mq)	0,00	26,00	45,00	12,00
Livello di piano (n.)	0	1	2	2
Servizi (bagni) (n.)	1	1	2	2
Stato di Manutenzione	3	3	1	1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,91
Superficie principale (S1)	1,00
Superficie balconi (SUB)	0,30
Livello di piano (n.)	0,50%
Servizi (bagni) (n.)	€ 4.500,00
Stato di manutenzione	€/mq 150,00

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data (mesi)	-€ 611,19	-€ 490,46	-€ 867,74

Superficie principale (mq)	€ 1.059,91	€ 1.059,91	€ 1.059,91
Balconi (mq)	€ 317,97	€ 317,97	€ 317,97
Livello di piano (n.)	€ 402,99	€ 323,38	€ 572,14
Servizi (bagni) (n.)	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
Stato di Manutenzione	€ 9.750,00	€ 7.920,00	€ 16.275,00

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto.

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Prezzo	81.000,00	65.000,00	115.000,00
Data (mesi)	4.889,55	2.452,32	3.470,98
Superficie principale (mq)	43.456,22	64.654,38	11.658,99
Balconi (mq)	3.815,67	-4.451,61	-10.493,09
Livello di piano (n.)	805,97	323,38	0,00
Servizi (bagni) (n.)	4.500,00	4.500,00	0,00
Stato di Manutenzione	-19.500,00	-15.840,00	0,00
Prezzo corretto	118.967,41	116.638,47	119.636,88

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax)

e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a: $D\% = (\max - \min) / \min = 2,57\% < 10\%$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Valore stimato MCA (A-B-C):

$$€ 118.414,25 = (118.967,41 + 116.638,47 + 119.636,88) / 3$$

Per ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale, basta dividere il valore stimato per la superficie commerciale:

$$V(\text{mq}) = € 118.414,25 / \text{mq. } 110,00 = 1.076,49$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore sopra ricavato, devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e dei costi per il ripristino dei locali al piano terra, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà:

- € 118.414,00 valore stimato, da cui si detraggono
- € 3.000,00 costi per la regolarizzazione urbanistica
- € 1.500,00 costi per il ripristino dei locali a piano terra
- € 17.762,00 riduzione di valore per assenza garanzia 15%
- € 96.152,00 valore finale
- € 96.000,00 in cifra tonda.

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari a:

$$V_m = € \mathbf{96.000,00} \text{ (diconsi Euro novantaseimila/00).}$$

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Oggetto della presente stima è il seguente immobile:

Casa sita in Siracusa, Via Isonzo n.77, piani terra-primo-secondo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 167, particella 5934, subalterno 1.

Il più probabile valore di mercato del bene stimato è pari a **€ 96.000,00.**

Avendo espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione alla quale restano allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Visure e planimetrie catastali;
- Planimetria di rilievo;
- Ispezione ipotecaria aggiornata;
- Atto di provenienza;
- Documentazione urbanistica, planimetrie, pareri;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Elaborato fotografico con n°14 fotocolor;
- Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti;
- Specifica delle competenze spettanti al CTU.

Siracusa, 16/08/2024

L'esperto per la stima

Dott. Ing. Marco Tamburini

(Documento firmato digitalmente)

Tamburini Marco
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Siracusa
Ingegnere
17.08.2024 09:16:33
GMT+01:00