

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.53/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA: PRISMA SPV SRL

NEI CONFRONTI DI: ALESSANDRO GIUSEPPE

GIUDICE: DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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



1. PREMESSA

Con provvedimento del 23/08/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, 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. 53/2024 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa, promossa da PRISMA SPV SRL nei confronti di ALESSANDRO GIUSEPPE, nato a Lentini (SR) il 31/05/1976, e CIRRINZIONE IRENE, nata a Palermo (PA) il 6/11/1989.

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento mediante deposito telematico della relativa dichiarazione in data 26/08/2024 e, unitamente con il nominato Custode giudiziario, tentava di effettuare un primo accesso ai luoghi in data 20/11/2024, senza successo. Effettuava, infine, le operazioni peritali in data 27/11/2024 (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 18/01/2024 rep. n.196, trascritto in data 27/03/2024 ai nn. 6146/4867 grava sulla piena proprietà della: *“appartamento per civile abitazione sito in Lentini con ingresso da via Scammacca n.33 composto da due vani e accessori al piano terzo e da un unico vano con annessa terrazza a livello al quarto piano, censito al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91 particella 6106 sub4, ex foglio 95 particella 336 sub 4, via Ortensio Scammacca n.33, piano 3-4, categoria A/4, classe 3, vani 5, rendita catastale euro 154,94”*, con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.

3. STIMA

3.1 Descrizione sintetica

Si tratta di un appartamento per civile abitazione, articolato su due livelli, sito in zona centrale del Comune di Lentini (SR), caratterizzata prevalentemente da abitazioni civili a destinazione residenziale, con accesso dal civico n.33 di via Ortensio Scammacca, coordinate G.P.S. – 37,172493 N - 15,000197 E (foto 1-2).

3.2 Confini e dati catastali

L'appartamento confina a sud con via Lisia, ad est con via Ortensio Scammacca, a nord e ad ovest con proprietà di terzi. È riportato al N.C.E.U. di Lentini al foglio 91, particella 6106 sub 4, categoria A/4 di classe terza, consistenza 5 vani, in testa alle ditte Alessandro

Giuseppe e Cirrincione Irene per la quota di 1/2 ciascuno (all.3).

L'attuale configurazione dell'appartamento differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (cf. all.4 e all.5) per:

- una diversa distribuzione interna dei vani sia al piano terzo che al piano quarto;
- per una diversa e maggiore consistenza del piano quarto conseguente alla realizzazione di un locale lavanderia sul terrazzo a livello di pertinenza
- per la realizzazione di una tettoia metallica nel terrazzo a livello.

Le difformità relative alla diversa distribuzione interna potranno essere regolarizzate con un costo attendibilmente stimato in € 800,00. Le difformità relative all'ampliamento del quarto piano e alla realizzazione della tettoia, per ragioni connesse ad aspetti di natura urbanistica di cui si dirà in seguito, non dovranno essere regolarizzate in quanto se ne prevede la rimozione.

3.3 Stato di possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava nel possesso della sig.ra Cirrincione Irene (all.1).

3.4 Titoli di proprietà

L'appartamento in questione è pervenuto a Alessandro Giuseppe e Cirrincione Irene in forza dell'atto di vendita stipulato dal Notaio Dott. Roberto Cannavò il 09/04/2008, rep. n. 1946, trascritto il 16/04/2008 ai numeri 8676/5688, da potere di Pietroburgo Ivan, nato a Lentini il 14/06/1979 (all.6).

3.5 Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che l'immobile in questione risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 8677/1755 del 16/04/2008, Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 9/04/2008, numero di rep. 1947/893 a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI e contro Alessandro Giuseppe e Cirrincione Irene;
- Trascrizione nn. 6146/4867 del 27/03/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/01/2024 rep. 196 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro ALESSANDRO GIUSEPPE e CIRRINCIONE IRENE.

3.6 Descrizione analitica

Oggetto della presente stima è rappresentato da un appartamento residenziale ubicato al terzo e quarto piano di un edificio complessivamente articolato su cinque livelli fuori terra. Di costruzione risalente alla metà degli anni sessanta, l'edificio presenta struttura portante in muratura, solai di interpiano in latero cemento e copertura piana (foto 1-2).

Il collegamento tra i piani è assicurato da rampe di scala in c.a. (foto 3-4).

ASTE
GIUDIZIARIE

I prospetti esterni dell'edificio si presentano quasi del tutto privi di intonaco ad eccezione di modeste porzioni poste tra un balcone e quello superiore, intonacate al rustico, e sono dotati di zoccolatura in pietra lavica avente altezza media di circa un metro.

Il vano scala comune, di dimensioni molto ristrette, presenta pareti intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite con pannelli di legno. La scala è interamente rivestita con lastre di marmo mentre il portoncino di ingresso è in alluminio preverniciato.

Lo stato manutentivo delle parti comuni interne può ritenersi discreto mentre quello dei prospetti appare scadente sia per la quasi totale assenza di finiture sia per lo stato di degrado che interessa gli intradossi dei balconi (foto 1-2).

L'appartamento in questione, accessibile dal vano scala comune, è costituito al piano terzo da ingresso, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e cabina armadi, aventi superficie lorda di circa 75,00 mq ed altezza interna di 2,93 m. È altresì dotato di un balcone perimetrale, prospiciente le pubbliche vie, avente superficie di 15,45 mq (foto 5→10).

Al piano quarto, raggiungibile mediante una scala interna in c.a. (foto 13), è costituito da un grande vano a adibito a soggiorno cucina (foto 14), avente superficie lorda di circa 38,00 mq ed altezza interna di circa 2,70 m. È altresì costituito da un terrazzo a livello, avente superficie di circa 41,00 mq sul quale è stato realizzato, un piccolo vano lavanderia di circa 6,00 mq, avente struttura in muratura di laterizi forati e copertura a falda inclinata costituita da pannelli termoisolanti, internamente rifinita con controsoffitto in cartongesso (foto 15).

Il terrazzo a livello risulta, infine, parzialmente coperto con tettoia avente struttura metallica e copertura in pannelli termoisolanti, avente superficie lorda di circa 17,00 mq (foto 17-18).

La superficie convenzionale considerata ai fini della stima, ottenuta, come già detto, sommando alla superficie lorda coperta quella delle aree esterne moltiplicate per i coefficienti correttivi forniti da Tecnoborsa, è la seguente:

$\text{mq } 75,00 \text{ (P.3}^\circ\text{)} + \text{mq } 15,45 \times 0,25 \text{ (balconi p.3}^\circ\text{)} + \text{mq } 38,00 \text{ (P.4}^\circ\text{)} + \text{mq } 25,00 \times 0,35 + (41,00-25,00) \times 0,10 = 127 \text{ (arr.)}$

Al riguardo si evidenzia che il suddetto calcolo non tiene conto della superficie della tettoia e del locale lavanderia realizzati sul terrazzo a livello di piano quarto in quanto, per ragioni connesse ad aspetti di natura urbanistica di cui si dirà in seguito, se ne prevede la rimozione.

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, parziale rivestimento in pietra delle pareti perimetrali alla scala e della parete doccia del bagno, porte interne in legno tamburato, porta di ingresso di tipo blindato, infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili esterne in pvc. L'appartamento è inoltre dotato di impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario del tipo sottotraccia.

Lo stato manutentivo dell'appartamento può ritenersi, nel complesso, discreto sebbene si evidenziano importanti problemi di infiltrazioni di acque piovane localizzate all'interno del locale lavanderia in cui sono visibili i segni del dilavamento meteorico, la formazione di muffe ed il danneggiamento del controsoffitto in cartongesso (foto 16).

3.7 Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Lentini è stato possibile accertare che l'appartamento in questione risulta edificato in forza del progetto approvato in data 28/05/1965 avente ad oggetto la sopraelevazione del piano terzo e 4°, modifica al prospetto in variante al progetto approvato il 6/05/1954 (all.7).

Per lo stesso appartamento risulta inoltre rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n.217 del 5/05/1967 (all.8).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al suddetto titolo autorizzativo per una diversa distribuzione interna del piano terzo e del piano quarto e per una maggiore consistenza del piano 4° conseguente alla realizzazione di un locale lavanderia sul terrazzo a livello. Differisce, infine, per la realizzazione di una tettoia metallica sul terrazzo a livello di piano quarto.

Le difformità relative alla diversa distribuzione interna potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 con un costo attendibilmente stimato in € 2.500,00.

Non si ritengono invece regolarizzabili la tettoia metallica ed il locale lavanderia realizzati sul terrazzo a livello di quarto piano in quanto non conformi alle leggi urbanistiche edilizie vigenti. Se ne prevede pertanto la rimozione per un costo attendibilmente stimato in € 1.500,00.

3.9 Certificazione energetica

Dalle ricerche effettuate, l'immobile 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 20241213-089011-13647 del 13/12/2024 (all.9).

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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 (PROMOSERVICES di Mangiameli Paolo, DOMUS IMMOBILIARE SRL), e mediante consultazione di annunci pubblicati on line su portali specializzati (Immobiliare.it, Idealista), tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, dello stato manutentivo, dell'assenza di impianto di riscaldamento e dell'andamento del mercato per l'immobile in questione è stato individuato un parametro unitario pari a €/mq 600,00. Tale parametro trova corrispondenza con i valori forniti dall'OMI (10).

Il valore commerciale dell'immobile resta pertanto così individuato:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 127,00 = \text{€ } 76.200,00$$

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 e considerato attendibile un reddito annuo lordo di € 3.600,00 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:

$$\text{€ } 3.600,00 \times 0,60 = \text{€ } 2.160,00$$

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:

$$\text{€ } 2.160,00 / 0,03 = \text{€ } 72.000,00$$

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:

$$\text{€ } (76.200,00 + 72.000,00) / 2 = \text{€ } 74.100,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimati in € 4.800,00 e pertanto il valore residuo dell'immobile è da ritenersi pari a:

$$\text{€ } 74.100,00 - \text{€ } 4.800,00 = \text{€ } 69.300,00.$$

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

ASTE GIUDIZIARIE 
€ 69.300,00 x 0,95 = € 65.835,00.

ASTE GIUDIZIARIE 

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

Siracusa, 16 dicembre 2024

ASTE GIUDIZIARIE 

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



Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Rilievo stato dei luoghi
6. Titolo di proprietà
7. Progetto approvato in data 28/05/1965
8. Agibilità del 5/05/1967
9. APE
10. Valori OMI
11. Ricevuta di avvenuta trasmissione al debitore

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

