

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 98/2024 promossa da:
IFIS NPL Investing S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione Tecnica di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice

1) Premesse:	3
2) Immobili inseriti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare:	3
3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina:	4
4) Lotto Unico - Immobile ubicato in Augusta (SR), via Giuseppe Di Vittorio n° 1, Coordinate G.P.S.: N 37,145827 E 15,132761. Appartamento al piano primo della scala C, int. 4, identificato in catasto fabbricati del Comune di Augusta (SR) al foglio 55, particella 718, sub. 35.....	4
4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi	4
4.2) Consistenza e calcolo delle superfici	12
4.3) Dati catastali:	13
4.4) Conformità catastale:	13
4.5) Costi per aggiornamento planimetria catastale.....	14
4.6) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:	14
4.7) Opere abusive sanabili.....	15
4.8) Prezzo di massima cessione e costi di affrancazione.....	15
4.9) Stato di possesso:	16
4.10) Oneri condominiali:	16
4.11) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	17
4.12) Trascrizioni:	17
4.13) Spese a carico della Procedura:	18
4.14) Attestato di Prestazione Energetica	18
4.15) Determinazione della Stima:	19
4.16) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima	20
4.17) Comparabili:	21
4.18) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach)	24
4.19) Adeguamenti e Correzioni di stima	24
5) Conclusioni:	25

Elenco allegati generali:

- Allegato n° 1 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato n° 2 – Documentazione catastale contenente: visure storiche, planimetrie ed elaborato planimetrico catastale;
- Allegato n° 3 – Documentazione urbanistica contenente: Atto di rettifica convenzione urbanistica, Concessioni Edilizie con elaborati di progetto, Autorizzazione di Agibilità, certificato prezzo di massima cessione e affrancazione;
- Allegato n° 4 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5 – Planimetrie stato di fatto in scala 1:100;
- Allegato n° 6 – Atto di provenienza dell'immobile;
- Allegato n° 7 – Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 8 – P.E.C. amministratore pro-tempore del condominio "Unità Soc. Coop.";

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

Come da P.E.C. del 15/07/2024, il sottoscritto depositava telematicamente la dichiarazione di accettazione incarico e prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico ricevuto e prima di ogni altra attività è stata controllata la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo di parte, relativamente alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., resa, nel caso in esame, dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), redatto dal notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo (PA), che risulta conforme a quella rilevata e ricostruita durante le indagini peritali espletate dal sottoscritto.

Le operazioni peritali, come da intesa con il custode giudiziario avv. Maria Costa, hanno avuto inizio in data 11/09/2024 alle ore 15:20.

Le operazioni peritali sui luoghi, si sono svolte sulla scorta del fascicolo di parte e della documentazione catastale, individuando con certezza l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando il rilievo metrico e provvedendo altresì ad eseguire un report fotografico.

2) Immobile inserito nell'Atto di Pignoramento Immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare promosso dalla IFIS NPL Investing S.p.A. veniva sottoposto a pignoramento il seguente bene immobiliare:

Omississ.....

- *appartamento sito bel Comune di Augusta, AUGUSTA in VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC, Scala C Piano 001 Interno 4 Vani 6.50 mq 134, censito al Catasto Urbano sez. foglio 55 num. 718 sub. 35 Omississ".*

3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha espletato gli accertamenti conseguenziali e necessari, con accessi presso l'Agenzia delle Entrate, richiedendo visura, planimetria catastale, certificazioni e ispezioni ipotecarie e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta richiedendo copia di progetto, concessione edilizia e/o abitabilità, prezzo di massima cessione e prezzo di affrancazione trattandosi di immobili in cooperativa.

Dalle indagini effettuate attraverso la documentazione catastale acquisita e dalle verifiche documentali relative all'aspetto urbanistico, si ritiene che il bene possa formare un unico lotto di vendita e, conformemente all'incarico ricevuto, viene redatto un unico fascicolo, con corrispondente relazione di stima.

4) Lotto Unico - Immobile ubicato in Augusta (SR), via Giuseppe Di Vittorio n° 1, Coordinate G.P.S.: N 37,145827 E 15,132761.

Appartamento al piano primo della scala C, int. 4, identificato in catasto fabbricati del Comune di Augusta (SR) al foglio 55, particella 718, sub. 35.

Confini: l'appartamento al piano primo confina nella sua interezza: su tre lati con area condominiale e sul rimanente lato con vano scala, vano ascensore e appartamento di altra proprietà.

4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi

Il bene in esame si trova in zona semicentrale, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di supermercati e scuole, servita da servizi pubblici e privati.

Al fine di una migliore visualizzazione della zona si allega la sottostante immagine satellitare:



L'immobile ricade all'interno di un complesso condominiale in Cooperativa, denominato "Unità Soc. Coop.", composto da un unico corpo di fabbrica composto da n° 3 scale (scala A, scala B e scala C).

L'appartamento oggetto della presente ricade al piano primo della scala C.

Detto fabbricato è con struttura portante in cemento armato, tamponature esterne in laterizio forato, tramezzi interni in laterizio forato, prospetti intonacati e tinteggiati, con copertura a terrazza.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, si sviluppa su sei piani in elevazione, composti da n° 2 appartamenti per piano, per un totale di 12 appartamenti.

Il fabbricato è fornito di ascensore.

I prospetti condominiali sono in normale stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di alcune porzioni dei ballatoi che necessitano di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'appartamento, come risulta dagli accertamenti eseguiti, è composto da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio oltre a due ballatoi di cui uno chiuso con struttura metallica.

Le rifiniture interne sono così articolate:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a ducotone;

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC;
- Il bagno è con vaso, bidet, lavabo, piatto doccia e vasca, completo di rubinetteria;
- Gli impianti tecnologici sono quelli originari.

L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, ma necessita di limitati interventi di manutenzione ordinaria.

A completamento della superiore descrizione, e conformemente al dispositivo di incarico, si allegano le sottostanti foto esterne e interne:



Immobile in
stima

Foto n° 1 – Prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile in
stima



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n° 6 – Disimpegno



Foto n° 7 – Camera 1



Foto n° 8 – Camera 2



Foto n° 9 – Camera 3



Foto n° 10 – Bagno



Foto n° 11 – Bagno



Foto n° 12 – Ballatoio 1 chiuso con struttura metallica



Foto n° 13 – Ballatoio 2

4.2) Consistenza e calcolo delle superfici

L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,75.

Lo sviluppo della superficie commerciale è stata sviluppata conformemente all'incarico ricevuto, elaborando gli indici mercantili in uso.

Di seguito si elencano i conteggi di ogni vano in formato tabellare:

Lotto Unico: Appartamento sito nel comune di Augusta (Siracusa), via Giuseppe Di Vittorio n° 1

Riferimento come planimetria	Superficie netta (mq.)	Coefficiente di ragguglio (%)	Superficie commerciale (mq.)
Ingresso-soggiorno	31,25	100%	31,25
Cucina	13,54	100%	13,54
Disimpegno	4,83	100%	4,83
Camera 1	17,50	100%	17,50
Camera 2	16,88	100%	16,88
Camera 3	12,51	100%	12,51
Bagno	10,62	100%	10,62
Ripostiglio	2,17	100%	2,17
Muri esterni/interni	16,44	50%/100%	16,44
Ballatoi al 30% fino alla superficie di mq. 25	19,80	30%	5,94
Totale superficie raggugliata			131,68

4.3) Dati catastali

L'appartamento, come da visura storica catastale, risulta intestato a:
Cooperativa Edilizia Unità s.r.l., con sede in Augusta (SR), P.Iva. 00734230899,
Proprietà da verificare;

Proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione dei beni.

Gli identificativi catastali sono come da sottostante tabella:

Catasto fabbricati del Comune di Augusta							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
55	718	35	A/3	3	6,50 vani	Mq. 134,00	€. 436,41

4.4) Conformità catastale

L'appartamento risulta difforme rispetto la planimetria catastale in atti.

Dette difformità consistono in:

- Diversa distribuzione interna in quanto il tramezzo che divideva il W.C. e il bagno riportati in planimetria catastale, è stato demolito creando di fatto un unico grande bagno;

- La finestra riportata nel vano W.C. è stata chiusa dalla parte interna del muro.
- Il ballatoio posto sul prospetto principale (Ballatoio 1 riportato nella planimetria elaborata dallo scrivente n.d.r.) è stato chiuso con struttura metallica rimovibile.

4.5) Costi per aggiornamento planimetria catastale

Per quanto sopra esposto i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono:

Tributi aggiornamento con procedura Docfa: €. 70,00;

Competenze tecniche per redazione ed espletamento pratica Docfa, forfettariamente stimate in €. 500,00.

Il totale ammonta ad €. 570,00.

4.6) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, il fabbricato ove è posto l'appartamento è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia del 01/09/1979 Pratica n° 2/79, Concessione Edilizia del 24/11/1982 Pratica Edilizia n° 101/1982 e successiva Concessione Edilizia in Variante del 16/09/1985 Pratica Edilizia n° 101/82.

L'appartamento risulta DIFFORME rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia in Variante del 16/09/1985 Pratica Edilizia n° 101/82.

Dette difformità consistono:

- Diversa distribuzione interna in quanto il tramezzo che divideva il W.C. e il bagno riportati in planimetria della Concessione Edilizia in Variante del 16/09/1985 Pratica Edilizia n° 101/82, è stato demolito creando di fatto un unico grande bagno;
- La finestra riportata nel vano W.C. (di fatto accorpato al bagno nella planimetria elaborata dallo scrivente n.d.r.) è stata chiusa dalla parte interna del muro.
- La finestra nel vano bagno risulta in posizione semicentrale del vano rispetto alla planimetria riportata nella Concessione Edilizia in Variante del 16/09/1985 Pratica Edilizia n° 101/82.

- Il ballatoio posto sul prospetto principale (Ballatoio 1 riportato nella planimetria elaborata dallo scrivente n.d.r.) è stato chiuso con struttura metallica rimovibile.
- La portafinestra dell'ingresso-soggiorno e le finestre dalla Camera 1 e Camera 2, risultano di dimensioni maggiori rispetto alla pianta riportata nella Concessione Edilizia in variante.

Da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Augusta è stata rilasciata in data 17/03/1987 Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso.

4.7) Opere abusive sanabili:

Le difformità riscontrate come sopra riportate sono sanabili previa presentazione di pratica SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività).

Si evidenzia che limitatamente allo spostamento della finestra del bagno e alla chiusura della finestra dell'ex w.c., prima della presentazione della SCIA, dovrà essere richiesta autorizzazione al condominio al mantenimento delle modifiche di prospetto effettuate.

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere sopra riportate, si dovranno sostenere i sottostanti costi:

Sanzioni e diritti stimati in €. 2.000,00;

Spese tecniche, forfettariamente stimate in €. 1.200,00.

Il totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica delle opere sanabili ammonta ad €. 3.200,00.

4.8) Prezzo di massima cessione e costi di affrancazione

Lo scrivente, accertato che gli immobili sono stati realizzati nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata, costruiti dalla Cooperativa Edilizia denominata "Unità", ed avendo acquisito l'atto di Rettifica della Convenzione Urbanistica del 08/10/1982, rogato dal notaio Giuseppe Lo Conte, Rep. n° 123.416, Racc. n° 11.706, ha richiesto al Comune di Augusta il certificato del prezzo di massima cessione e i costi di affrancazione.

Il Comune di Augusta, in data 04/11/2024, prot. n° 0082198/2024, certificava il prezzo di massima cessione dell'appartamento è pari ad €. 150.689,39.

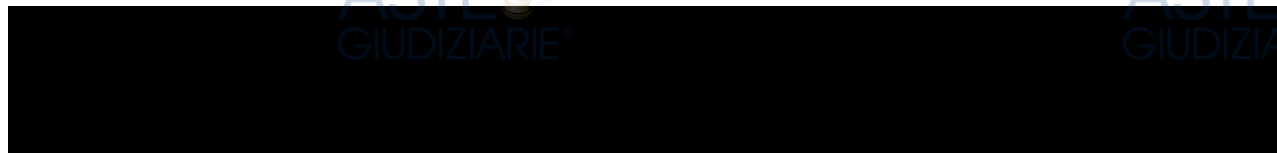
Col il medesimo certificato, il Comune di Augusta ha attestato che il prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il prezzo per

l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo di massima cessione ammonta ad €. 840,09.

Dalle verifiche effettuate non risulta nessuna affrancazione trascritta.

4.9) Stato di possesso

Dalle visure ipo-catastali effettuate alla data del 7 febbraio 2025 l'immobile sopra



Edilizia ricevuto dal dott. Sergio Marciano, già Notaio in Augusta, in data 28 settembre 2005, trascritto il 29 settembre 2005 ai numeri 23925/13399, da potere di "UNITA' SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Augusta C.F. 81003580891;

alla Società Cooperativa Edilizia a.r.l. UNITA' il terreno sul quale è stato realizzato l'edificio di cui l'appartamento sopra descritto fa parte è pervenuto in forza della Convenzione ricevuta dal dott. Giuseppe Lo Conte, già Notaio in Augusta, in data 18 marzo 1982, registrata il giorno 7 aprile 1982 al n. 367 e successiva rettifica ricevuta dal medesimo Notaio Giuseppe Lo Conte già di Augusta in data 8 ottobre 1982, registrata ad Augusta il 26 ottobre 1982 al n. 933 e trascritte il 20 settembre 1983 ai numeri 14074/12167.

L'immobile allo stato attuale si presenta

come trascritto nel verbale di accesso del 11/11/2024 che si allega.

4.10) Oneri condominiali

L'amministratore del condominio

tramite P.E.C. la situazione delle morosità e dettaglio rate inerenti i debiti condominiali.

Il suddetto amministratore ha comunicato che la suddivisione delle spese condominiali dell'intero complesso immobiliare, composto da n° 3 scale, per un totale di n° 36 appartamenti, sono ripartite in parti uguali tra i 36 appartamenti.

Come si evince dal certificato, le spese ordinarie mensili condominiali ammontano ad €. 70,00, che moltiplicandole per 12 mesi si ottengono le spese ordinarie condominiali annuali pari ad €. 840,00.

Nella suddetta certificazione sono riportate le seguenti morosità:

- Rata straordinaria ristrutturazione edilizia eseguita (2018): €. 9.500,00;

- Rate ordinarie scadute al 19/09/2024: €. 7.522,13.

Totale morosità €. 17.022,13 aggiornato al 19/09/2024.

Non sono state segnalate dall'amministratore ulteriori spese e/o cause in corso.

4.11) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Rimangono a carico dell'acquirente le spese di registrazione del decreto di trasferimento.

Si rimanda al paragrafo 4.19, ove sono ricapitolate le correzioni e decurtazioni applicate per l'adeguamento del valore di stima finale.

4.12) Trascrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta ai numeri 31274/10261 in data 14 dicembre 2005 relativa a quella iscritta in data 16 dicembre 1985 al n. 1771 particolare, riferita ad un mutuo ricevuto dal Notaio Domanico Incontro già di Carlentini, in data 27 novembre 1985, per euro 511.292,34 di cui euro 170.430,78 per sorte capitale, a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane Gestione del

in quota in data 6 settembre 2005 ai numeri 21731/2475, il cui capitale riferito all'immobile in oggetto è di euro 1.309,57;

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta ai numeri 8020/1787 in data 29 marzo 2007 relativa a quella iscritta in data 2 aprile 1987 al n. 535 particolare, riferita ad un mutuo ricevuto dal Notaio Domenico Incontro già di Carlentini in data 24 marzo 1987 per euro 669.328,15 di cui euro 223.109,39 per sorte capitale a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane Gestione di Credito Fondiario e

settembre 2005 ai numeri 21732/2476, il cui capitale riferito all'immobile in oggetto è di euro 1.774,62;

- **ipoteca giudiziale** iscritta ai numeri 9777/980 in data 1 Giugno 2012 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa, Sezione Augusta, in data 18 aprile 2012 per euro 99.300,00 di cui euro 96.300,00 per sorte capitale a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. CON SEDE IN FIRENZE e contro

- **Ipoteca giudiziale** iscritta ai numeri 13581/1352 in data 1 agosto 2012 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa, Sezione Augusta, in data

30 dicembre 2011 per euro 42.500,00 di cui euro 42.550,92 per sorte capitale a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA CON SEDE IN RAGUSA e contro

- **Verbale di Pignoramento** immobili trascritto ai numeri 3637/2736 in data 5 marzo 2013 emesso dal Tribunale di Siracusa, Sezione di Augusta in data 12 novembre 2012, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. CON SEDE

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta ai numeri 4399/402 in data 1 marzo 2024 relativa a quella iscritta in data 9 marzo 2004 al n. 829 particolare, riferita ad un mutuo ricevuto dal Notaio Giuseppe Lo Conte già di Augusta in data 28 febbraio 1984 per euro 2.956.199,30 di cui euro 985.399,77 per sorte capitale a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. Gestione di Credito Fondiario con sede in Palermo e

frazionamento in quota in data 6 settembre 2005 ai numeri 21730/2474, il cui capitale riferito all'immobile in oggetto è di euro 7.583,23;

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto ai numeri 7778/6224 in data 22 aprile 2024 emesso dal Tribunale di Ragusa in data 3 aprile 2024, a favore di IFIS NPL

4.13) Spese a carico della Procedura

Per la cancellazione del pignoramento immobiliare è dovuta una tassa fissa di €. 294,00, oltre le spese per i gravami esistenti sopra indicati, conformemente alle indicazioni che saranno fornite dall'Agenzia delle Entrate.

4.14) Attestato di Prestazione Energetica

In riferimento alla normativa nazionale, accertata la destinazione d'uso residenziale dell'immobile oggetto di stima durante il sopralluogo, è necessario la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'attestato redatto dallo scrivente, considerate le caratteristiche dell'immobile, ha condotto alla classe energetica D.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale, per cui, in riferimento alla legislazione nazionale, l'impianto deve essere accatasto al Catasto Energetico Fabbricati con relativo libretto di impianto e codice catasto, per poter permettere al certificatore l'invio dell'APE alla Regione Sicilia.

L'esecut XXXXXXXXXX
il libretto d'impianto della caldaia riportante anche il codice del catasto impianti, per tale motivazione è stato redatto l'APE, ma non è stato possibile caricarlo nella piattaforma informatica del catasto energetico Regione Sicilia.

4.15) Determinazione della Stima

Il criterio di stima utilizzato è valore di mercato; le fonti di informazioni utilizzate per la stima sono atti di compravendita di immobili che ricadono nello stesso segmento di mercato, rinvenuti nella piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il metodo di confronto del mercato (definito dagli standard Market Comparison Approach n.d.r.), che viene utilizzato nel presente rapporto di valutazione, condurrà al valore degli immobili oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato, prevede che la differenza di valore tra gli immobili comparabili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che gli immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili viene quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (sia essa quantitativa che qualitativa), che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta quindi la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

La determinazione dei prezzi marginali è stata condotta sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare e sulla scorta di procedimento matematico.

- Analisi del mercato immobiliare: Segmento di mercato

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).

Il segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è costituito da appartamenti in cooperativa, costruiti prevalentemente tra gli inizi degli anni ottanta e gli inizi degli anni novanta.

La zona è prevalentemente residenziale.

Preliminarmente si segnala che sono stati rinvenuti tre atti di compravendita immobiliari avvenute tra un periodo compreso da giugno 2023 al giugno 2024, inerenti immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (appartamento in cooperativa).

L'utilizzo dei tre comparabili, come sopra rilevati, consente l'applicazione del metodo di confronto di mercato, che è ritenuto dagli standard sopra richiamati, il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

La determinazione dei prezzi marginali è stata condotta sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare e con procedimento matematico, utilizzando software professionale.

4.16) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima

Per la determinazione della consistenza superficiaria, si sono utilizzati gli indici mercantili ritenuti più idonei in base alla realtà del mercato immobiliare ove è ubicato l'immobile in stima, in modo da poter allineare la superficie degli immobili in stima con le superfici dei comparabili, utilizzando quindi lo stesso metodo di calcolo per uniformità.

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

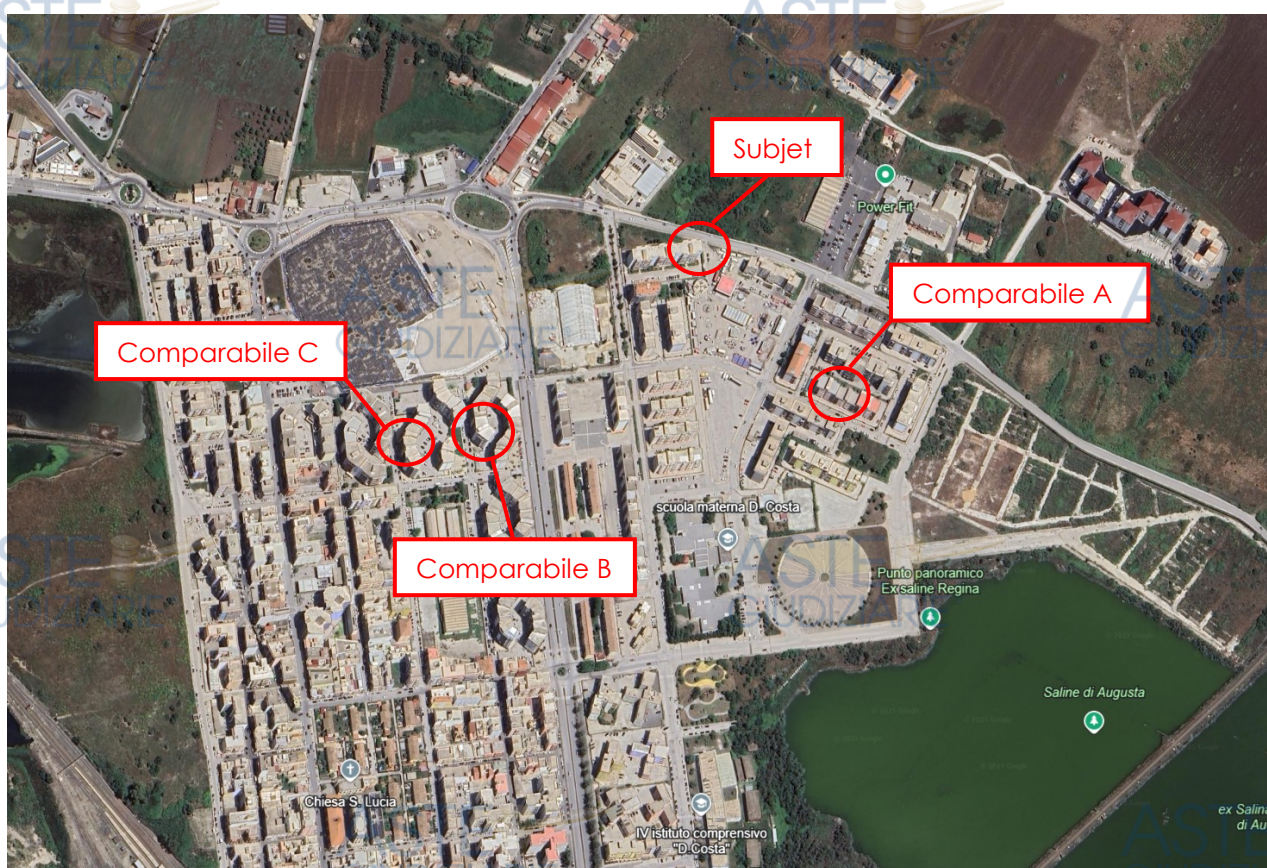
- Data: la data del contratto di compravendita è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto, unità di misura: mese;
- Superficie ragguagliata (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali facenti parte degli immobili, unità di misura: mq, che contempla sia la superficie lorda dell'appartamento che la superficie dei ballatoi;

- Numero dei servizi igienici: I servizi igienici (bagni o w.c.) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo, unità di misura il numero;
- Stato di manutenzione e conservazione: la caratteristica stato di manutenzione rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti; la scala di misura è ordinale e l'unità di misura è il punteggio;
- Impianto ascensore: L'ascensore è una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni del fabbricato condominiale ove insiste unità immobiliare; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dell'ascensore nella formazione del prezzo.

Conformemente all'incarico ricevuto, la stima finale dell'immobile, sarà data dalla applicazione di una percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (che mediamente si attesta al 15%), il tutto schematicamente inseriti nella tabella per adeguamenti e correzioni di stima di cui al successivo punto 4.19.

4.17) Comparabili

Gli immobili comparabili, che ricadono nello stesso segmento di mercato, ubicati nel raggio di mt. 400 circa dal Subject e sono:



Mappa

1) Comparabile A, atto di compravendita dell'Aprile 2024:

Prezzo rilevato dall'atto €. 125.000,00.

Superficie ragguagliata mq. 128,45 (S1);

Piano 4°;

Bagni 2;

Manutenzione normale.

2) Comparabile B, atto di compravendita del giugno 2024:

Prezzo rilevato dall'atto €. 134.000,00.

Superficie ragguagliata mq. 134,00 (S1);

Piano 3°;

Bagni 2;

Manutenzione normale.

3) Comparabile C atto di compravendita del giugno 2023:

Prezzo rilevato dall'atto €. 160.000,00.

Superficie ragguagliata mq. 128,00 (S1);

Piano 2°;

Bagni 2;

Manutenzione buono.

4.18) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach)

Elaborazione Market Comparison Approach (MCA)					
Tabella Dati					
Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	Informazioni indici mercantili
Prezzo (€)	125.000,00 €	134.000,00 €	160.000,00 €	-	(prezzi di compravendita)
Data (mesi)	10	8	20	0	(-) 8,24 % annuo
Superficie ragguagliata (mq)	128,45	134,00	128,00	131,68	Indice mercantile 1
Livello di piano	4	3	2	1	Indice variazione piano - 1,00%
Bagni	2	2	2	1	Costo Realizzo 10.000,00 € Vita = 35 anni; Vetustà = 25 anni
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	4	4	5	4	Costo marginale da 1 a 2 = 40.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 80.000 € Costo marginale da 1 a 4 = 120.000 € Costo marginale da 1 a 5 = 160.000 €
Impianto Ascensore (0 assente / 1 presente)	1	1	1	1	Costo impianto = 30.000 € vita economica = 40 anni

Analisi prezzi marginali			
Prezzo marginale della caratteristica data	- 857,84 €	- 919,61 €	- 1.098,04 €
Prezzo marginale della caratteristica Superficie ragguagliata (€/mq)	973,14 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Prezzo marginale della caratteristica livello piano (€/piano)	- 1.250,00 €	- 1.340,00 €	- 1.600,00 €
Prezzo marginale della caratteristica bagno	2.857,14 €	2.857,14 €	2.857,14 €
Caratteristica stato di manutenzione	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
Prezzo marginale della caratteristica impianto ascensore (€/impianto)	7.500,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €

Tabella Prezzi Marginali			
Data (mesi)	- 857,84 €	- 919,61 €	- 1.098,04 €
Superficie ragguagliata (mq)	973,14 €	973,14 €	973,14 €
Livello di piano	- 1.250,00 €	- 1.340,00 €	- 1.600,00 €
Bagni	2.857,14 €	2.857,14 €	2.857,14 €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
Impianto Ascensore (0 assente / 1 presente)	7.500,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €

Tabella di Valutazione			
Prezzo	125.000,00 €	134.000,00 €	160.000,00 €
Data (mesi)	8.578,43 €	7.356,86 €	21.960,78 €
Superficie ragguagliata (mq)	3.143,25 €	2.257,69 €	3.581,16 €
Livello di piano	3.750,00 €	2.680,00 €	1.600,00 €
Bagni	- 2.857,14 €	- 2.857,14 €	- 2.857,14 €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	- €	- €	40.000,00 €
Impianto Ascensore (0 assente / 1 presente)	- €	- €	- €
Prezzo corretto	137.614,53 €	138.922,03 €	144.284,80 €

Sistema di Stima		
D% = (max-min)/min <8%	4,85%	<8%
	d%	
Valore di Mercato media fra A,B e C	140.273,79 €	4,85% <8%

I prezzi corretti degli immobili di confronto tendono ad una sostanziale convergenza. I prezzi corretti divergenti sono accettabili, in quanto inferiori al 8% per cui il valore del Subject viene determinato in €.
140.273,79 arrotondato in €. 140.000,00

4.19) Adeguamenti e Correzioni di stima

Costi per aggiornamento planimetria catastale	€. 570,00
Opere abusive sanabili	€. 3.200,00

Oneri condominiali	€ 17.022,13
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al 15% di €. 140.000,00	€. 21.000,00
Totale adeguamenti e correzioni	€. 41.792,13

Il valore a lordo dell'immobile ammonta ad €. 140.000,00, a cui vanno detratti gli adeguamenti e correzioni di cui alla tabella soprastante, per un totale di €. 41.792,13.

Sulla base degli elementi sopra indicati, si può ritenere che il più probabile valore finale dell'immobile, al netto delle decurtazioni e correzioni, viene ad essere determinato in €. 98.207,87, arrotondato ad €. 98.000,00 (diconsi Euro novantottomila/00).

5) Conclusioni

In conclusione, l'immobile ubicato in Augusta (SR), via Giuseppe Di Vittorio n° 1, Coordinate G.P.S.: N 37,145827 E 15,132761, appartamento al 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 pari ad €. 98.000,00 (diconsi Euro novantottomila/00).

Conformemente all'incarico ricevuto, la presente relazione viene inviata a mezzo P.E.C. al legale della creditrice procedente e per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla esecutata.

Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 25 pagine, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Siracusa, lì 25/02/2025

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