

TRIBUNALE DI SIRACUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.222/2019 R.G.E.

PROMOSSO DA: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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



1. PREMESSA

Con provvedimento del 9/01/2020 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Chiara Salamone 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. 222/2019 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa, promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO nei confronti di [REDACTED].

La sottoscritta accettava l'incarico mediante deposito telematico della relativa dichiarazione in data 17/01/2020 ed effettuava le operazioni peritali in data 15/07/2021, successivamente al termine finale della sospensione *ex lege* (30/06/2021), così come disposto dal G.E. con provvedimento del 5/02/2021 (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 trascritto in data 6/12/2019 ai nn. 21766/17052 grava sulla piena proprietà del seguente immobile: *“appartamento composto da quattro vani catastali posto a piano secondo, facente parte di una casa palazzata sita in Rosolini, con ingresso comune dalla via Solferino n.168, piano secondo, categoria A/3, cl. 3, vani 4”*.

3. STIMA

3.1 Descrizione sintetica

Si tratta di un appartamento adibito a civile abitazione sito in Rosolini, via Solferino n.168, piano secondo, in zona semicentrale nord-est del Comune (foto 1), caratterizzata da insediamenti di tipo civile, (coordinate G.P.S. - 36,493009 N, 14,572721 E).



3.2 Confini e dati catastali

L'appartamento confina a nord e ad est con proprietà di terzi, a sud con via Caltanissetta e ad ovest in parte in parte con vano scala e in parte con la via Solferino. È riportato al N.C.E.U. di Rosolini al foglio 31, particella 825 sub 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.3).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.4) per lievi modifiche della distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un tramezzo nel soggiorno, che disimpegna quest'ultimo dal cucinino, e nell'ampliamento del locale ripostiglio per la realizzazione dell'attuale vano armadi (all.5). Differisce, altresì, per la mancata indicazione della finestra del bagno. La situazione catastale dovrà pertanto essere regolarizzata mediante aggiornamento della relativa planimetria per un costo attendibilmente stimato in complessivi € 600,00.

3.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta nel possesso della debitrice che lo utilizza, unitamente al proprio nucleo familiare, quale abitazione principale.

3.4 Titoli di proprietà

L'appartamento è pervenuto alla debitrice in forza dell'atto di donazione stipulato dal Notaio Dr. Filippo Morello in data 11/07/1992, trascritto a Siracusa il 21/07/1992 ai nn.12686/9886, successiva rettifica trascritta a Siracusa il 10/08/1992 ai nn.13813/10839 e successivo atto di rettifica del 8/02/2011 trascritto in data 3/03/2011 ai nn. 4384/3101 da potere di (all.6).

3.5 Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti del 9/12/2019 e dall'ispezione ipotecaria del 20/07/2021 (all.7) si rileva che l'immobile in questione risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Siracusa il 18/03/2011 ai nn.5408/951, derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio Dr. Marcello Leanza a favore di Banca di Credito



Cooperativo di Pachino e contro [REDACTED];

- verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo del 24/07/2019 del Tribunale di Siracusa, trascritto in data 6/12/2019 ai nn. 21766/17052 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino e contro [REDACTED]

3.6 Descrizione analitica

L'appartamento oggetto della presente stima è posto al secondo piano di un edificio che si sviluppa complessivamente su quattro livelli fuori terra. (foto 2).

Di edificazione risalente alla fine degli anni cinquanta, relativamente al piano terra, ed alla metà degli anni ottanta relativamente ai piani superiori, l'edificio presenta struttura portante mista in muratura e cemento armato, solai di interpiano in latero-cemento e copertura piana. I collegamenti ai piani sono assicurati da rampe di scale anch'esse in c.a. Il vano scala presenta finiture limitatamente al piano terra e primo, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica e rivestimento dei gradini in grès, mentre in corrispondenza dei piani superiori si trova allo stato rustico e le rampe risultano dotate del solo parapetto in legno (foto 3-4-5-6-7-8).

I prospetti presentano pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato manutentivo può ritenersi, nel complesso, appena discreto, sebbene il piano terra su via Caltanissetta sia interessato da fenomeni di umidità di risalita. (foto 2).

L'appartamento oggetto della presente stima è posto al piano secondo del suddetto edificio ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucinino, bagno, due camere, vano armadi e da un piccolo ripostiglio aventi superficie lorda complessiva di circa 105 mq ed altezza utile interna di 2,80 mt. (foto 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18).

È' inoltre dotato di un unico balcone avente superficie di circa 20 mq che si sviluppa perimetralmente all'edificio lungo i confini sud ed ovest, con affaccio sulle pubbliche vie Caltanissetta e Solferino (foto n.20).

La superficie convenzionale considerata ai fini della stima, ottenuta sommando alla superficie lorda interna quella dei balconi moltiplicata per un coefficiente correttivo di



0,25 è pari a

$$\text{mq } 105,00 + 20,00 \times 0,25 = 110,00 \text{ mq}$$

L'appartamento presenta finiture di qualità standard, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, rivestimento parziale delle pareti di bagno e cucina, anch'esso in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetro camera e persiane esterne anch'esse in alluminio. La porta di ingresso è in legno. Risulta inoltre dotato di impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario, sotto traccia, oltre che di caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e di due pompe di calore monosplit. Lo stato manutentivo può ritenersi nel complesso discreto sebbene il soffitto del bagno (foto 18) e una di una delle camere da letto (foto 16) risultano interessati da infiltrazioni d'acqua che hanno determinato la comparsa di aloni, rigonfiamento e parziale distacco della finitura.

3.7 Situazione Urbanistica

Il piano terra dell'edificio in cui ricade l'appartamento in questione risulta edificato in forza del progetto approvato il 10/06/1959 mentre i piani superiori risultano originariamente edificati in assenza di titolo autorizzativo e successivamente regolarizzati con concessione edilizia in sanatoria n.79/90 del 2/11/1990 (all.8).

L'attuale distribuzione dell'appartamento differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al suddetto titolo autorizzativo (all.9) per lievi modifiche della distribuzione interna e per la chiusura della piccola veranda, posta sul prospetto sud, oggi adibita a ripostiglio (foto 19).

La situazione urbanistica potrà essere regolarizzata per un costo attendibilmente stimato in € 2.000,00 da ritenersi comprensivo di sanzioni amministrative e spese tecniche

3.9 Certificazione energetica

L'appartamento in questione non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto la sottoscritta ha provveduto alla redazione dello stesso e alla successiva registrazione al catasto energetico Regione Siciliana (all.10).



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 della 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 (RE MAX prima classe) ed attraverso la consultazione di annunci pubblicati nei portali dedicati (Wikicasa, Immobiliare.It), tenuto conto dell'ubicazione in zona semicentrale, della consistenza, dello stato manutentivo e dell'andamento del mercato per l'immobile in questione è stato individuato un parametro unitario di €/mq 700,00.

Il suddetto parametro trova, inoltre, riscontro con i dati forniti dall'Agenzia del territorio nella sezione riguardante l'osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) per la tipologia e per la zona in questione (all.11).

Il valore commerciale dell'appartamento resta pertanto così individuato:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 110 = \text{€ } 77.000,00$$

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 per



l'appartamento 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:

$$€ 3.600,00 \times 0,60 = € 2.160,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3,0% annuo, individuato in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili 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:

$$€ 2.160,00 / 0,03 = € 72.000,00$$

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:

$$€ (77.000,00 + 72.000,00) / 2 = € 74.500,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica complessivamente quantificati in € 2.600,00 per cui il valore residuo è da ritenersi pari a € 74.500,00 - € 2.600,00 = € 71.900,00.

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

Siracusa, 26 luglio 2021

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

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale



4. Planimetria catastale
5. Planimetria stato di fatto
6. Note di trascrizione titolo di proprietà
7. Ispezione ipotecaria
8. Concessione edilizia n.79/90
9. Stralcio del progetto allegato alla C.E. n.79/90
10. Attestato di prestazione energetica (APE)
11. Valori OMI
12. Ricevuta di trasmissione della relazione al debitore

