

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 106/2023 promossa da:

[REDACTED]

Debitori

[REDACTED]

Relazione Tecnica di Stima



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 - Immobili ubicati in Siracusa (SR), via Monte Renna n° 80, Appartamento al piano primo della scala C, int. 2, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 26, particella 2761, sub. 36, e garage al piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 26, particella 2761, sub. 31. Coordinate G.P.S.: N 37,052611 E 15,151486..	4
4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi	5
4.2) Consistenza e calcolo delle superfici.....	15
4.3) Dati catastali:.....	16
4.4) Conformità catastale:.....	17
4.5) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:.....	17
4.6) Prezzo di massima cessione e costi di affrancazione	17
4.7) Stato di possesso:	18
4.8) Oneri condominiali:.....	19
4.9) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	19
4.10) Trascrizioni:	19
4.11) Spese a carico della Procedura:	20
4.12) Attestato di Prestazione Energetica	20
4.13) Determinazione della Stima:.....	21
4.14) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima.....	22
4.15) Comparabili:	23
4.16) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach)	25
4.17) Adeguamenti e Correzioni di stima.....	26
5) Conclusioni:	26

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: convenzione urbanistica e atti di integrazione e conferma di convenzione urbanistica, Concessione Edilizia con elaborati di progetto, attestazione inerente le Autorizzazione Edilizie per documentazione non trovata, certificato prezzo di massima cessione, attestazione importo affrancazione;

Allegato n° 4 – Ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 5 – Planimetrie stato di fatto in scala 1:100;

Allegato n° 6 – Atto di provenienza degli immobili;

Allegato n° 7 – Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato n° 8 – Email amministratore pro-tempore del condominio "Arma Azzurra";

Allegato n° 9 – Attestazione di avvenuto invio della relazione con P.E.C. al legale dei debitori e al legale di parte creditrice.



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 Tisia n°112, con decreto emesso dal G.E. dott.ssa Concita Cultrera in data 28/08/2023, veniva nominato Esperto per la stima dei beni pignorati compresi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 106/2023 R.G.Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Come da P.E.C. del 04/09/2023, 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, dal Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (Il comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302), redatto dal notaio [REDACTED], notaio in San Giuseppe Jato (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. Cristina Ferla, hanno avuto inizio in data 25/09/2023 alle ore 10:00.

Durante il suddetto non è stato possibile effettuare l'accesso presso gli immobili in quanto gli esecutati risultavano assenti.

Si è quindi provveduto ad effettuare un secondo sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 28/09/2023, con la presenza del citato custode giudiziario e dell'esecutato sig. [REDACTED].

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

2) Immobili inseriti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare promosso dalla [REDACTED] venivano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobiliari:



Omissis.....

- **Proprietà superficaria per 1/1 del sig. [REDACTED] e Proprietà superficaria per 1/1 della sig.ra [REDACTED], in regime di comunione legale: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Siracusa, VIA MONTE RENNA n. SNC, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 26, part. 2761, sub. 31, categoria C/6, piano n. T. mq 25;**
- **Proprietà superficaria per 1/1 del sig. [REDACTED] e Proprietà superficaria per 1/1 della sig.ra [REDACTED], in regime di comunione legale: abitazione di tipo economico in Comune di Siracusa, VIA MONTE RENNA n. SNC, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 26, part. 2761, sub. 36, categoria A/3, vani 6,5, piano n. 1; Omissis".**

3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha espletato gli accertamenti consequenziali 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 Siracusa 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 - Immobili ubicati in Siracusa (SR), via Monte Renna n° 80, Coordinate G.P.S.: N 37,052611 E 15,151486.
Appartamento al piano primo della scala C, int. 2, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 26, particella 2761, sub. 36;
garage al piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 26, particella 2761, sub. 31.**

Confini: l'appartamento al piano primo confina nella sua interezza: su tre lati con area condominiale e sul rimanente lato con vano scala e appartamento di proprietà [REDACTED] salvo altri; il garage posto al piano terra confina nella sua interezza: su un lato con area condominiale, su un lato con vano scala, su un



lato con locale condominiale e sul rimanente lato con garage di proprietà

salvo altri.

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

I beni in esame si trovano nella parte alta di Siracusa, in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di supermercati e scuole, moderatamente servita da servizi pubblici e privati.

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



Gli immobili ricadono all'interno di un complesso condominiale in Cooperativa, denominato "Arma Azzurra", composto da n° 2 corpi di fabbrica contigui (scala A e scala B) ed un corpo di fabbrica isolato (scala C).

L'appartamento e il garage fanno parte dell'edificio condominiale isolato, ricadenti nella scala C.

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



Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili, si sviluppa su quattro piani in elevazione, di cui il piano terra è composto da locali condominiali e garages; il piano primo e secondo da due appartamenti per piano, mentre il piano terzo è composto da un unico appartamento, per un totale di 5 appartamenti.

Il fabbricato è fornito di ascensore.

I prospetti condominiali sono in buono stato di manutenzione e conservazione in quanto, da informazioni assunte, sono stati oggetto di recente ristrutturazione.

L'appartamento, come risulta dagli accertamenti eseguiti, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, bagno, w.c., ripostiglio oltre a due ballatoi.

Le rifiniture interne sono così articolate:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a duco-tone;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Infissi interni in legno tamburato, esterni in PVC con persiane;
- Il bagno è con vaso, bidet, lavabo e vasca idromassaggio, completo di rubinetteria;
- Il w.c. è con vaso, bidet, lavabo e piatto doccia, completo di rubinetteria;
- Impianti tecnologici sono quelli originari e risultano allacciati alle reti degli enti gestori.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il garage posto al piano terra è composto da un unico vano.

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

Immobile in
stima



Foto n° 2 – Prospetto laterale





Foto n° 3 – Prospetto secondario

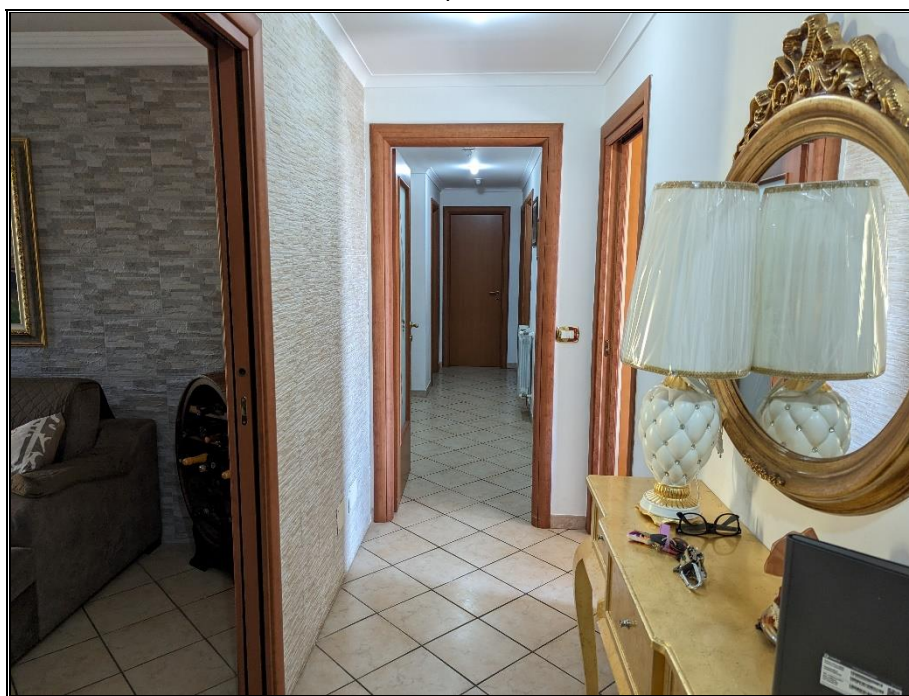


Foto n° 4 – Ingresso





Foto n° 5 – Soggiorno

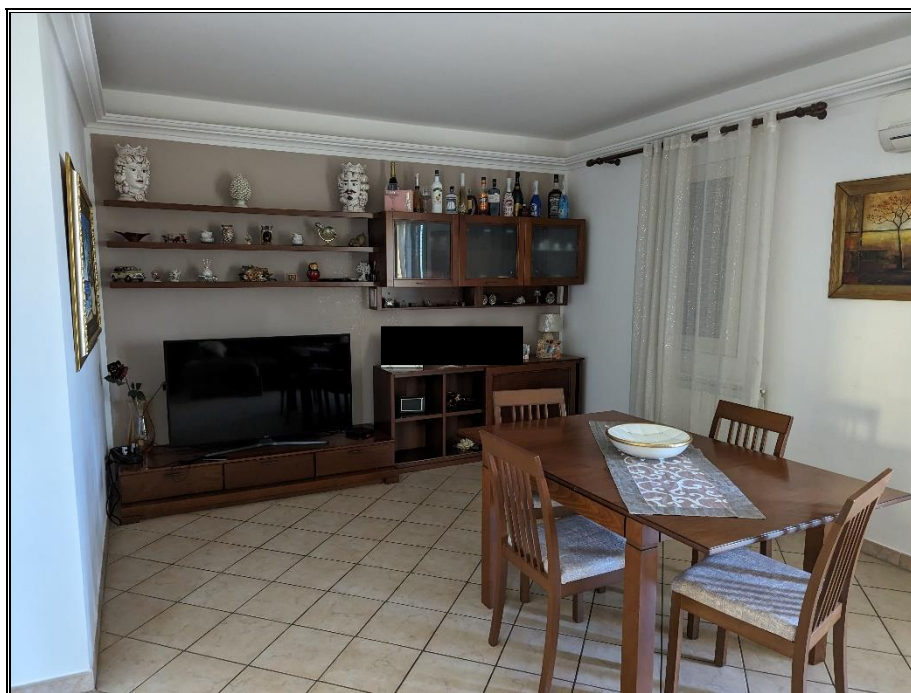


Foto n° 6 – Soggiorno



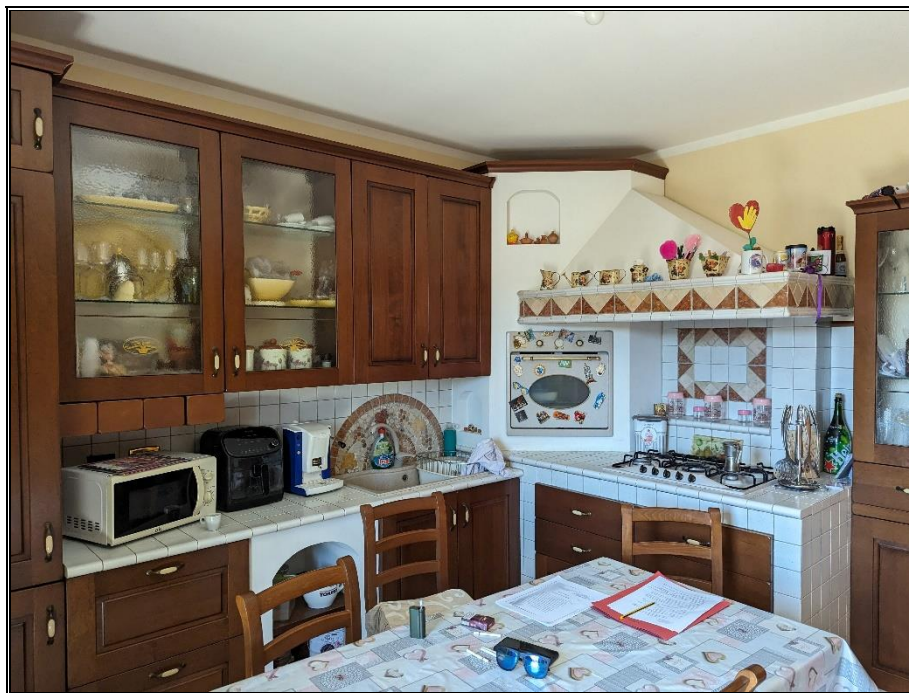


Foto n° 7 – Cucina

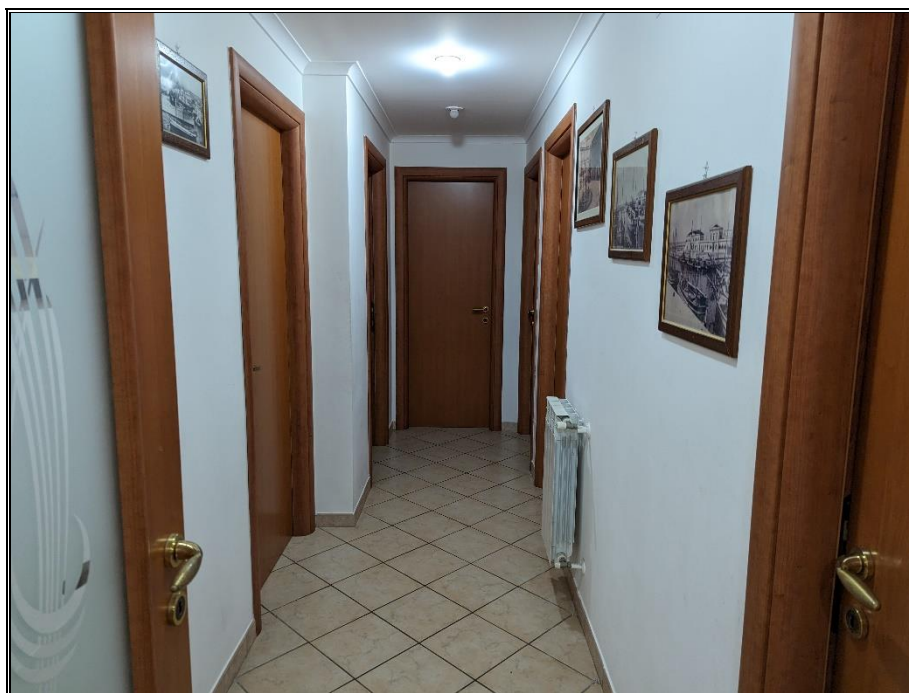


Foto n° 8 – Corridoio





Foto n° 9 – Camera 1

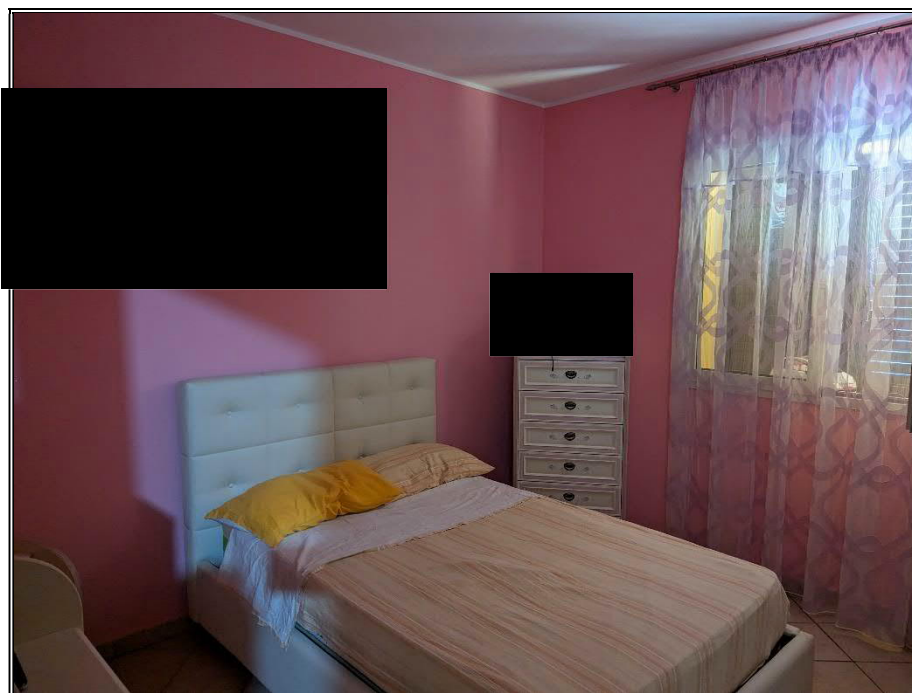


Foto n° 10 – Camera 2





Foto n° 11 – Camera 3



Foto n° 12 – Bagno



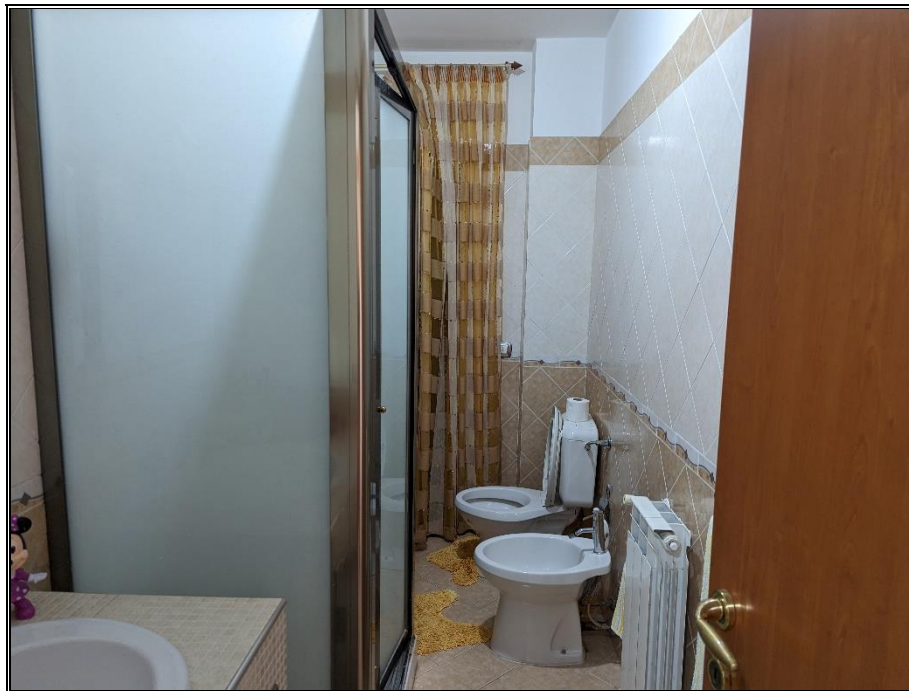


Foto n° 13 – W.C.

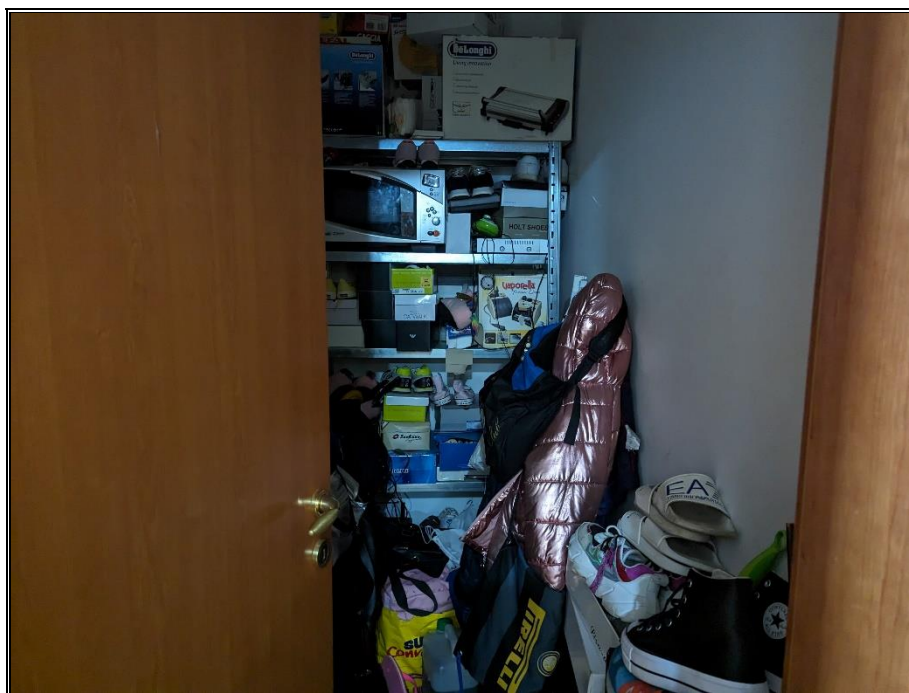


Foto n° 14 – Ripostiglio





Foto n° 15 – Ballatoio 1

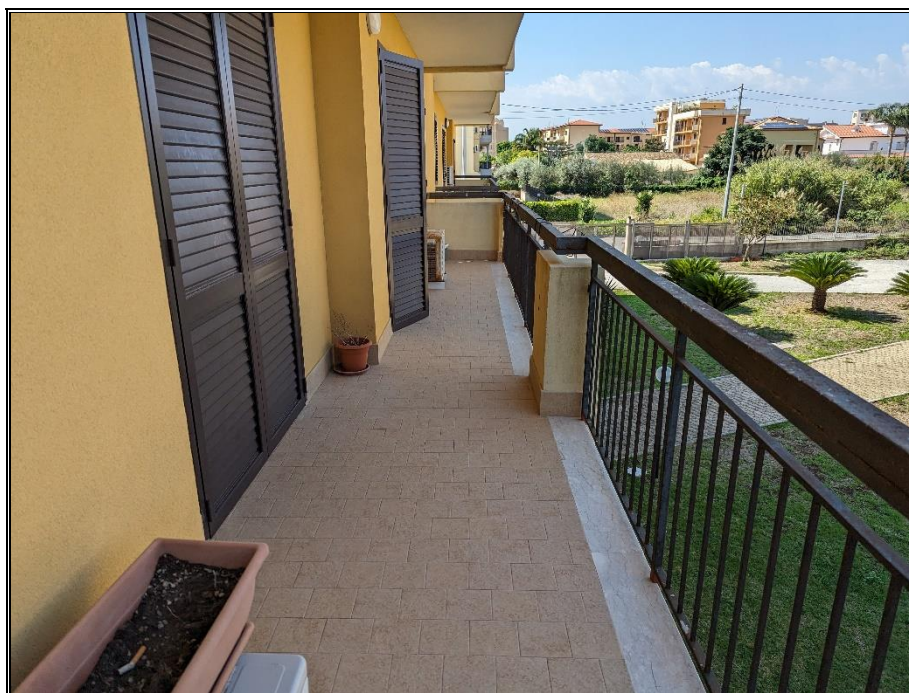


Foto n° 16 – Ballatoio 2





Foto n° 17 – Prospetto garage



Foto n° 18 – Interno garage

4.2) Consistenza e calcolo delle superfici

L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,70, mentre quella del garage è di mt. 3,15.

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 con garage sito nel comune di Siracusa, via Monte Renna n° 80			
Riferimento come planimetria	Superficie netta (mq.)	Coefficiente di ragguglio (%)	Superficie commerciale (mq.)
Ingresso	5,39	100%	5,39
Soggiorno	24,59	100%	24,59
Cucina	16,35	100%	16,35
Corridoio	6,45	100%	6,45
Camera 1	17,89	100%	17,89
Camera 2	13,24	100%	13,24
Camera 3	13,79	100%	13,79
Bagno	8,13	100%	8,13
w.c.	5,31	100%	5,31
Ripostiglio	2,76	100%	2,76
Muri esterni/interni	18,17	50%/100%	18,17
Ballatoi al 30% fino alla superficie di mq. 25	25,00	30%	7,50
Ballatoi al 10% per la superficie eccedente a mq. 25	2,31	10%	0,23
Garage	28,79	50%	14,40
Totale superficie raggugliata			154,20

4.3) Dati catastali

L'appartamento e il garage, come da visura storica catastale, risulta intestato a: ██████████, nato a ██████████ (SR), il ██████████, Proprietà superficciaria 1/1 in regime di comunione dei beni;

Comune di Siracusa, Sede in Siracusa (SR), Proprietà per l'area concedente per 1000/1000

Gli identificativi catastali sono come da sottostante tabella:

Catasto fabbricati del Comune di Siracusa							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
26	2761	36	A/3	3	6,50 vani	Mq. 151,00	€. 604,25



26	2761	31	C/6	4	Mq. 25,00	Mq. 34,00	€. 151,06
----	------	----	-----	---	-----------	-----------	-----------

4.4) Conformità catastale

L'appartamento e il garage risultano conformi alle planimetrie catastali in atti.

4.5) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, il fabbricato ove è posto l'appartamento e il garage è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 002/03 EEP del 03/04/2003 e successiva Autorizzazione Edilizia n° 5901 del 11/01/2007 e Autorizzazione Edilizia n° 7560 del 19/05/2009.

Il data 03/11/2023 il Comune di Siracusa ha inviato allo scrivente copia della Concessione Edilizia n° 002/03 EEP del 03/04/2003 con relative piante di progetto; per la successiva Autorizzazione Edilizia n° 5901 del 11/01/2007 e Autorizzazione Edilizia n° 7560 del 19/05/2009, il Comune di Siracusa ha rilasciato in data 18/01/2024, prot. n° 0014697, un'attestazione nella quale viene riportato che è stata accertata l'esistenza delle suddette Autorizzazioni Edilizie ma che per le stesse non è stata rinvenuta nessuna documentazione.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente ha potuto effettuare la verifica urbanistica verificando solo l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n° 002/03 EEP del 03/04/2003, ove ha riscontrato delle lievi modifiche interne consistenti in una diversa configurazione del tramezzo tra l'ingresso e cucina ed una diversa configurazione del tramezzo tra corridoio e camera 3 con la realizzazione di una rientranza; le suddette lievi modifiche interne si ritiene siano state regolarizzate con le Autorizzazioni Edilizie n° 5901 del 11/01/2007 e n° 7560 del 19/05/2009.

Da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Siracusa non è stato fornito alcun documento relativo alla Autorizzazione di Abitabilità.

4.6) 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 "Arma Azzurra", ed avendo acquisito l'atto di Convenzione Urbanistica del 30/07/1999, rogato dal notaio [REDACTED], Rep. n° 70193, Racc. n° 17575, e successivi atti d'integrazione e conferma di convenzione urbanistica del 16/11/2001, rogato dal notaio [REDACTED], Rep. n° 82286, Racc. n° 1931 e



del 04/07/2002, rogato dal notaio [REDACTED], Rep. n° 84991, Racc. n° 19941, ha richiesto al Comune di Siracusa il certificato del prezzo di massima cessione.

Il Comune di Siracusa, in data 01/12/2023, prot. n° 0258759, certificava il prezzo di massima cessione dell'appartamento e del garage è pari ad €. 169.386,66.

Lo scrivente ha richiesto al Comune di Siracusa, i costi di affrancazione e in data 27/11/2023, prot. n° 0254209 il Comune di Siracusa ha attestato che il prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ammonta ad €. 4.969.32 e il prezzo per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo di massima cessione ammonta ad €. 596,32, per un corrispettivo totale determinato in €. 5.565,64.

Dalle verifiche effettuate non risulta nessuna affrancazione trascritta.

4.7) Stato di possesso

Dalle visure ipo-catastali effettuate, gli immobili di cui sopra, sono pervenuti in proprietà superficaria a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di comunione legale col proprio coniuge, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. [REDACTED], Notaio in Siracusa, in data 18 dicembre 2007, trascritto il giorno 7 gennaio 2008 ai numeri 341/199 da potere di ARMA AZZURRA Società Cooperativa con sede in Siracusa.

Alla società ARMA AZZURRA Società Cooperativa il terreno sul quale è stato realizzato l'edificio di cui detti immobili fanno parte pervenne, in diritto di superficie, in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, ricevuto dal dott. [REDACTED], Notaio in Siracusa, in data 30 luglio 1999, trascritto il giorno 5 agosto 1999 ai numeri 10914/7831 da potere del Comune di Siracusa, con sede in Siracusa codice fiscale 80001010893, annotata di integrazione e conferma di convenzione urbanistica il 13 marzo 2003 ai numeri 4774/509.

Si precisa che alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], sopra indicata, per gli immobili in oggetto, risulta trascritto solo il pignoramento immobili infra citato.

L'immobile allo stato attuale si presenta occupato dal sig. [REDACTED], dalla sig.ra [REDACTED] e dalle due figlie minorenni, di cui una disabile, come risulta dalla dichiarazione del sig. [REDACTED] trascritta nel verbale di accesso del 28/09/2023 che si allega.



4.8) Oneri condominiali

L'amministratore del condominio sig. [REDACTED], ha comunicato tramite email la situazione delle morosità e dettaglio rate inerenti i debiti condominiali; la situazione debitoria comprende sia l'appartamento che il garage.

Il suddetto amministratore ha comunicato che la suddivisione delle spese condominiali dell'intero complesso immobiliare, composto da n° 3 edifici, per un totale di n° 17 appartamenti e n° 17 garage, sono ripartite in quote millesimali uguali tra i 17 appartamenti e garages e che la quota corrispondente per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a 58,8 millesimi.

Come si evince dalla email, le spese ordinarie mensili condominiali ammontano ad €. 80,00, che moltiplicandole per 12 mesi si ottengono le spese ordinarie condominiali annuali pari ad €. 960,00.

Nella suddetta email sono riportate le seguenti morosità:

- Debito di n° 49 mensilità alla data del 30/10/2023 per spese ordinarie: €. 3.920,00;
- Debito alla data del 30/10/2023 per spese straordinarie pari ad €. 400,00.

Totale morosità €. 4.320,00 aggiornato al 30/10/2023.

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

4.9) 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 4.17, ove sono ricapitolate le correzioni e decurtazioni applicate per l'adeguamento del valore di stima finale.

4.10) Trascrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, giusto atto ricevuto dal dott. [REDACTED], Notaio in Siracusa, in data 16 luglio 2004, iscritta il 17 luglio 2004 ai numeri 16163/4074, per euro 2.809.525,40 di cui euro 1.404.762,70 per sorte capitale, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]; annotata di erogazione a saldo in data 13 settembre 2007, ai numeri 22266/2919 e di frazionamento in quota in data 13 settembre 2007, ai numeri 22267/2920, con il quale il mutuo è stato frazionato,



per gli immobili in oggetto, in euro 165.266,20 di cui euro 82.633,10 per sorte capitale.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, giusto atto ricevuto dal dott. [REDACTED], Notaio in Siracusa, in data 19 marzo 2007, iscritta il 20 marzo 2007 ai numeri 7019/1521, per euro 246.191,20 di cui euro 123.095,60 per sorte capitale, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED], annotata di erogazione a saldo in data 13 settembre 2007 ai numeri 22268/2921 e di frazionamento in quota in data 13 settembre 2007 ai numeri 22269/2922, con il quale il mutuo è stato frazionato, per gli immobili in oggetto, in euro 14.481,82 di cui euro 7.240,91 per sorte capitale.

- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 8 maggio 2023, n. 1530 di repertorio, trascritto il 6 giugno 2023 ai numeri 10895/8458 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], sopra citati.

4.11) 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.

4.12) 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 C.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale, per cui, in riferimento alla legislazione nazionale, l'impianto deve essere accatato 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'esecutato sig. [REDACTED], in occasione del sopralluogo non ha fornito 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.



4.13) 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 (appartamento con garage in cooperativa), 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 con garage in cooperativa, costruiti prevalentemente tra gli inizi degli anni novanta e gli inizi degli anni duemila.

La zona è prevalentemente residenziale.



Preliminarmente si segnala che sono stati rinvenuti tre atti di compravendita immobiliari avvenute tra un periodo compreso da febbraio 2022 al gennaio 2023, inerenti immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (appartamento con garage 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.

4.14) 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 sono ubicati gli immobili 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 e del garage 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 4.17.

4.15) Comparabili

Gli immobili comparabili, che ricadono nello stesso segmento di mercato, ubicati nel raggio di mt. 550 circa dal Subject e sono:



Mappa



- 1) Comparabile A, atto di compravendita del Gennaio 2023:
Appartamento ubicato in Siracusa, via Luigi Monti n° 32.
Prezzo rilevato dall'atto €. 180.000,00.
Superficie ragguagliata mq. 148,00 (S1);
Piano secondo;
Bagni 2;
Manutenzione buono.
- 2) Comparabile B, atto di compravendita del febbraio 2022:
Appartamento ubicato in Siracusa, via Teofane n° 3.
Prezzo rilevato dall'atto €. 180.000,00.
Superficie ragguagliata mq. 151,00 (S1);
Piano terzo;
Bagno 2;
Manutenzione buono.
- 3) Comparabile C atto di compravendita del settembre 2022:
Appartamento ubicato in Siracusa, via Salvo Randone n° 2.
Prezzo rilevato dall'atto €. 155.000,00.
Superficie ragguagliata mq. 150,00 (S1);
Piano primo;
Bagni 2;
Manutenzione normale.



4.16) 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 (€)	180.000,00 €	180.000,00 €	155.000,00 €	-	(prezzi di compravendita)
Data (mesi)	10	20	13	0	(-) 1,04 % annuo
Superficie ragguagliata (mq)	148,00	151,00	150,00	154,20	Indice mercantile 1
Livello di piano	2	3	1	1	Indice variazione piano - 1,00%
Bagni	2	2	2	2	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 35 anni; Vetustà = 25 anni
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	5	5	4	5	Costo marginale da 1 a 2 = 28.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 56.000 € Costo marginale da 1 a 4 = 84.000 € Costo marginale da 1 a 5 = 112.000 €
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	- 156,25 €	- 156,25 €	- 134,55 €
Prezzo marginale della caratteristica Superficie ragguagliata (€/mq)	1.216,22 €	1.192,05 €	1.033,33 €
Prezzo marginale caratteristica livello piano (€/piano)	- 1.800,00 €	- 1.800,00 €	- 1.550,00 €
Prezzo marginale della caratteristica bagno	2.857,14 €	2.857,14 €	2.857,14 €
Caratteristica stato di manutenzione	28.000,00 €	28.000,00 €	28.000,00 €
Prezzo marginale della caratteristica impianto ascensore (€/impianto)	7.500,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €

Tabella Prezzi Marginali			
Data (mesi)	- 156,25 €	- 156,25 €	- 134,55 €
Superficie ragguagliata (mq)	1.033,33 €	1.033,33 €	1.033,33 €
Livello di piano	- 1.800,00 €	- 1.800,00 €	- 1.550,00 €
Bagni	2.857,14 €	2.857,14 €	2.857,14 €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	28.000,00 €	28.000,00 €	28.000,00 €
Impianto Ascensore (0 assente / 1 presente)	7.500,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €

Tabella di Valutazione			
Prezzo	180.000,00 €	180.000,00 €	155.000,00 €
Data (mesi)	1.562,50 €	3.125,00 €	1.749,13 €
Superficie ragguagliata (mq)	6.406,67 €	3.306,67 €	4.340,00 €
Livello di piano	1.800,00 €	3.600,00 €	- €
Bagni	- €	- €	- €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	- €	- €	28.000,00 €
Impianto Ascensore (0 assente / 1 presente)	- €	- €	- €
Prezzo corretto	189.769,17 €	190.031,67 €	189.089,13 €

Sistema di Stima			
D% = (max-min)/min <8%		0,50%	<8%
		d%	
Valore di Mercato media fra A, B e C	189.629,99 €	0,50%	<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 €.
189.629,99 arrotondato in € 190.000,00



4.17) Adeguamenti e Correzioni di stima

Debiti condominiali	€. 4.320,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al 15% di €. 190.000,00	€. 28.500,00
Totale adeguamenti e correzioni	€. 32.820,00

Il valore a lordo degli immobili ammonta ad €. 190.000,00, a cui vanno detratti gli adeguamenti e correzioni di cui alla tabella soprastante, per un totale di €. 32.820,00.

Sulla base degli elementi sopra indicati, si può ritenere che il più probabile valore finale degli immobili, al netto delle decurtazioni e correzioni, viene ad essere determinato in €. 157.180,00, arrotondato ad €. 157.000,00 (diconsi Euro centocinquantasettemila/00).

5) Conclusioni

In conclusione, gli immobili ubicati in Siracusa (SR), via Monte Renna n° 80, Coordinate G.P.S.: N 37,052611 E 15,151486, appartamento al piano primo della scala C, int. 2, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 26, particella 2761, sub. 36, e garage al piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 26, particella 2761, sub. 31, hanno un valore di stima complessivo pari ad €. 157.000,00 (diconsi Euro centocinquantasettemila/00).

Conformemente all'incarico ricevuto, la presente relazione viene inviata a mezzo P.E.C. al legale della creditrice procedente e al legale costituito degli esecutati.

Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 26 pagine, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Siracusa, lì 10/02/2024

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

