

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

contro

[REDACTED]

PROCEDIMENTO ISCRITTO AL N. 91-2024 REG.ESEC.IMM

CREDITORE PROCEDENTE: **DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONE: **DOTT.SSA CULTRERA CONCITA**

L'ESPERTO STIMATORE
Dott. Arch. Salvatore Magnano



INDICE

- 1.0 PREMESSA
- 2.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA
- 3.0 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI
- 4.0 STATO DI POSSESSO DEL BENE OGGETTO DI STIMA
- 5.0 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
 - 5.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 5.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA
- 6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEL BENE OGGETTO DI STIMA
- 7.0 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA
 - 7.1 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA
 - 7.2 CONFORMITÀ CATASTALE
- 8.0 ADEGUATEZZA ALLE NORMATIVE AMBIENTALI
- 9.0 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA
- 10.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE OGGETTO DI STIMA
 - 10.1 CRITERI DI STIMA
 - 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
 - 10.3 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
 - 10.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 10.5 VALORE FINALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA
- 11.0 CONSIDERAZIONI FINALI

ALLEGATI

- Allegato 1 Verbale di conferimento incarico di stima
- Allegato 2 Atto di pignoramento immobiliare
- Allegato 3 Istanza di vendita
- Allegato 4 Verbale delle operazioni peritali
- Allegato 5 Comunicazioni inviate dall'Esperto Stimatore al Giudice
- Allegato 6 Comunicazioni inviate dall'Esperto Stimatore alle parti
- Allegato 7 Richiesta di documentazione dell'Esperto Stimatore agli Uffici Tecnici
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Documentazione Catastale
- Allegato 10 Documentazione Ispezione Ipotecaria
- Allegato 11 Certificazione Notarile
- Allegato 12 Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 13 Titolo di Proprietà e Atto di Provenienza
- Allegato 14 Ricevute di consegna della Relazione di Stima alle parti

1.0 PREMESSA

Con *atto di pignoramento immobiliare* trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 29/03/2024 (Reg. Part. N. 5000 - Reg. Gen. N. 6311), la parte procedente richiedeva al Tribunale di Siracusa (SR) l'espropriazione del cespite di proprietà dell'esecutato consistente in:

abitazione in Siracusa (SR), frazione di Cassibile, via dei Gerani n. 8, piano secondo, censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa (SR) al foglio 157, particella 812, sub 4

Con *verbale di nomina* del 25/10/2024 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto **Arch. Salvatore Magnano** Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024 Reg.Esec.Imm.**, promossa da **DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.** contro [REDACTED].

Il sottoscritto **Arch. Salvatore Magnano** dichiara di essere iscritto al n. 775 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Siracusa (SR), e di essere iscritto all'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Sicilia con numero identificativo personale 2491.

2.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile, oggetto della presente relazione di stima, è ubicato nel Comune di Siracusa (SR), nella frazione di Cassibile, in via dei Gerani n. 8 (e non n. 6 come indicato nella procedura e sui documenti catastali), in una delle zone suburbane del comune, in un piccolo agglomerato urbano posto a breve distanza dalla città.

Nel dettaglio l'immobile consiste in un appartamento residenziale insistente all'interno di un piccolo edificio multipiano, quest'ultimo direttamente prospiciente la pubblica via, con l'accesso pedonale posto sulla strada principale.

In dettaglio l'unità immobiliare oggetto di stima è così composta:

Proprietà: [REDACTED] – proprietà per 1/2

[REDACTED] – proprietà per 1/2

Caratteristiche immobile: appartamento al secondo piano, con destinazione d'uso residenziale, insistente all'interno di un edificio multipiano (tre livelli fuori terra più una terrazza di copertura), direttamente prospiciente la pubblica via; composto internamente da quattro vani principali (soggiorno/cucina e tre camere), un bagno, un ripostiglio, uno spazio servente, più due balconi posizionati sul fronte principale (via dei Gerani) e su un pozzo luce interno;

Dati Catastali: censito al N.C.E.U. del **Comune di Siracusa (SR)**, **foglio 157, particella 812, sub 4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51

Confini: NORD con proprietà [REDACTED], EST con proprietà [REDACTED], SUD con via dei Gerani, OVEST con proprietà [REDACTED];

Pertinenze e accessori: vano scala e terrazza, in comproprietà (dato ricavato dall'Atto di Donazione del 17/04/1984);

Coordinate GPS: 36,977576 N – 15,197845 E

3.0 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI

L'edificio residenziale, all'interno del quale insiste l'appartamento oggetto di stima, si sviluppa direttamente prospiciente la viabilità pubblica, ed è collocato in una zona suburbana della città, in un'area mediamente edificata.

Tale zona, a prevalente destinazione residenziale, presenta una densità abitativa bassa, con una scarsa presenza di spazi destinati a verde; per usufruire dei servizi di prima necessità è possibile raggiungerli a piedi senza l'utilizzo di un mezzo di trasporto.

Il livello qualitativo del fabbricato di che trattasi, realizzato presumibilmente fine anni '70, è medio, necessario di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre la qualità del tessuto edilizio e dei fabbricati circostanti rientra nella media.

4.0 STATO DI POSSESSO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato abitato dai [REDACTED].

5.0 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile sono:

5.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuna**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna.**

5.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

5.2.1.1 ISCRIZIONI

Conservatoria RR. II. di: Siracusa

Reg. Part. / Reg. Gen.: 7420 / 23217 del 22/09/2005

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico ufficiale: Pensavalle Emanuele (notaio)

Repertorio: 80251/8385 del 20/09/2005

5.2.1.2 TRASCRIZIONI

Conservatoria RR. II. di: Siracusa

Reg. Part. / Reg. Gen.: 14017 / 18084 del 06/12/2000

Derivante da: Atto amministrativo – Concessione Edilizia

Pubblico ufficiale: Comune di Siracusa

Repertorio: 402 / 2000 del 14/11/2000

Conservatoria RR. II. di: Siracusa

Reg. Part. / Reg. Gen.: 4846 / 8243 del 07/04/2005

Derivante da: Atto amministrativo – Concessione Edilizia

Pubblico ufficiale: Comune di Siracusa

Repertorio: 37 / 2005 del 01/03/2005

Conservatoria RR. II. di: Siracusa
Reg. Part. / Reg. Gen.: 13095 / 23216 del 22/09/2005
Derivante da: Atto tra vivi - Compravendita
Pubblico ufficiale: Pensavalle Emanuele (notaio)
Repertorio: 80250/8384 del 20/09/2005

Conservatoria RR. II. di: Siracusa
Reg. Part. / Reg. Gen.: 5000 / 6311 del 29/03/2024
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale
Repertorio: 489 del 30/01/2024

6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Si riportano di seguito, in senso cronologico inverso, gli estremi dei vari passaggi per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

Titolari attuali: [REDACTED] (proprietà per 1/2) – [REDACTED]
(proprietà per 1/2);
Proprietari dal 20/09/2005 a oggi
Pubblico Ufficiale: Emanuele Pensavalle (notaio)
Tipologia Atto: Compravendita
Data: 20/09/2005
Repertorio n° 80250 del 20/09/2005

Titolari precedenti: [REDACTED] (proprietà per 1/1);
Proprietaria dal 17/04/1984 al 20/09/2005
Pubblico Ufficiale: Giovanni Ali (notaio)
Tipologia Atto: Donazione
Data: 17/04/1984
Repertorio n° 11707 del 17/05/1984

7.0 REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Non essendo presente alcuna documentazione tecnica/urbanistica nel fascicolo del procedimento di che trattasi, e non riuscendo a ricavare dalla documentazione agli atti alcuna informazione che potesse far risalire alle autorizzazioni richieste e rilasciate per la costruzione del fabbricato di che trattasi, si è proceduto richiedendo copia di tali titoli autorizzativi presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Siracusa (SR), tramite un'istanza inviata per PEC.

Dalla documentazione fornita è risultato che l'intero fabbricato, all'interno del quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato in assenza di Concessione e per lo stesso è stata presentata presso il Comune di Siracusa domanda di Concessione in Sanatoria in data 14/08/1980 - Prot. Gen. N. 62418 (dato ricavato dall'Atto di Provenienza del 17/04/1984).

Per l'appartamento oggetto di stima è stata presentata Istanza di Sanatoria in data 31/05/1986 – Prot. Gen. N. 56547, ai sensi della L. 47/85, dalla Ditta NICOSIA Angela, tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per le “opere abusive consistenti nella sopraelevazione del secondo piano realizzando un appartamento composto da 3 vani più servizi ed accessori”. A tal proposito è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia in

Sanatoria N. 402/00-2 del 13/11/2000 (Pratica n. 126/N), poi annullata, e una definitiva **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 037/05-2 del 01/03/2005** (Pratica n. 126/N).

DIFORMITA' RISCONTRATE: confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione tecnica allegata al titolo autorizzativo rilasciato (Concessione Edilizia N. 037/05-2 del 01/03/2005) sono state rilevate delle difformità.

In dettaglio, sono state realizzate delle nuove tramezzature interne ottenendo delle nuove stanze e aumentando il numero di vani. Il vano soggiorno, risultante sulla Concessione Edilizia, è stato frazionato accorpendo una parte alla cucina, in un'altra parte ricavando una camera, in un'altra parte ancora ricavando un ripostiglio e accorpendo la superficie rimanente all'ingresso.

Inoltre sul balcone collocato sul fronte principale, affacciato sulla pubblica via, è stata realizzata una struttura precaria in alluminio realizzata a chiusura parziale dello stesso ballatoio.

Ed ancora, nel vano scala comune, a servizio dell'appartamento oggetto di stima, è stata realizzato un angolo lavanderia con la presenza di una pilozza e della lavatrice.

Inoltre sulla terrazza, che da Atto di Donazione del 17/04/1984 risulta in proprietà, senza che venga specificata una precisa area di assegnazione, sono state realizzate delle divisioni delle superfici di godimento con delle strutture precarie.

SANABILITA' e RELATIVI COSTI: le difformità prima descritte, rilevate nell'appartamento oggetto di stima, trattandosi di opere interne che non modificano la sagoma esterna dell'edificio (modifica tramezzi interni), possono essere regolarizzate ai sensi della L.R. 16/2016 previo il versamento di una sanzione pecuniaria. Ad eccezione della lavanderia posizionata nel vano scala comune, che deve essere rimossa e demolita, ripristinando i luoghi.

A riguardo, volendo ipotizzare un presunto costo da sostenere, tra redazione e presentazione della documentazione nei rispettivi uffici di competenza, diritti, sanzioni e spettanze tecniche, nonché opere di demolizione e ripristino, i costi da sostenere potrebbero ammontare forfettariamente a circa € 4.000,00.

7.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile è censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Siracusa (SR)** al **foglio 157, particella 812, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51.**

DIFORMITA' RISCONTRATE: alla data del sopralluogo eseguito il 10/12/2024, le difformità riscontrate sui luoghi, rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto, consistono nell'errata indicazione della distribuzione interna dei vani, errata indicazione delle aperture finestrate affacciate sul pozzo luce interno e mancata rappresentazione del balcone sul pozzo luce interno.

AGGIORNAMENTO e RELATIVI COSTI: solo dopo aver ottenuto la regolarizzazione urbanistica, al fine di ripristinare la conformità planimetrica catastale è necessario presentare un nuovo DOCFA. Procedendo con un primo rilievo dello stato di fatto, ad una successiva restituzione grafica e quindi ad una compilazione e presentazione del relativo elaborato grafico e della documentazione necessaria per l'aggiornamento, presso

l'ufficio catastale di competenza, i costi da sostenere potrebbero ammontare a circa € 1.000,00, compresi diritti.

8.0 ADEGUATEZZA ALLE NORMATIVE AMBIENTALI

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: redatto dal sottoscritto Arch. Salvatore Magnano, iscritto nell'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Sicilia con numero identificativo personale 2491, in data 30/03/2025, con validità 10 anni salvo la realizzazione di interventi.

CLASSE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI: classe "E".

9.0 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE: appartamento al secondo piano, con destinazione d'uso residenziale, insistente all'interno di un edificio multipiano (tre livelli fuori terra più una terrazza di copertura), direttamente prospiciente la pubblica via; composto internamente da quattro vani principali (soggiorno/cucina e tre camere), un bagno, un ripostiglio, uno spazio servente, più due balconi posizionati sul fronte principale (via dei Gerani) e su un pozzo luce interno. L'appartamento confina a NORD con proprietà [REDACTED], a EST con proprietà [REDACTED], a SUD con via dei Gerani e a OVEST con proprietà [REDACTED].

DESTINAZIONE D'USO: "residenziale"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- STRUTTURE IN FONDAZIONE:
 - o *tipologia*: plinti isolati
 - o *condizioni*: non rilevabili
- STRUTTURE IN VERTICALE:
 - o *tipologia*: struttura intelaiata in c.a.
 - o *condizioni*: non rilevabili
- SOLAI:
 - o *tipologia*: solai del tipo misto in latero-cemento
 - o *condizioni*: non rilevabili
- SOLAIO A TERRA:
 - o *tipologia*: non rilevato
 - o *condizioni*: non rilevabili
- COPERTURA:
 - o *tipologia*: piana del tipo misto in latero-cemento
 - o *condizioni*: non rilevabili
- MURATURE PERIMETRALI:
 - o *tipologia*: conci di tipo arenario e malta cementizia
 - o *condizioni*: scarse, necessarie di interventi di manutenzione
- PARETI INTERNE:
 - o *tipologia*: tramezzi con mattoni forati e malta cementizia, intonacati e tinteggiati
 - o *condizioni*: medie, necessarie di interventi di manutenzione
- INFISSI INTERNI:
 - o *tipologia*: ante a battente in alluminio, con vetro singolo
 - o *condizioni*: scarse
- INFISSI ESTERNI:
 - o *tipologia*: avvolgibili in pvc
 - o *condizioni*: scarse

- PAVIMENTI:
 - o *tipologia*: ceramica
 - o *condizioni*: medie
- RIVESTIMENTI:
 - o *tipologia*: ceramica
 - o *condizioni*: medie
- IMPIANTO ELETTRICO:
 - o *tipologia*: sottotraccia
 - o *condizioni*: non rilevabili
 - o *conformità*: non rilevabile – non è stata prodotta alcuna certificazione
- IMPIANTO IDRICO:
 - o *tipologia*: sottotraccia
 - o *condizioni*: non rilevabili
 - o *conformità*: non rilevabile – non è stata prodotta alcuna certificazione
- IMPIANTO TERMICO:
 - o *tipologia*: assente
 - o *condizioni*: -
 - o *conformità*: -
- IMPIANTI SPECIALI:
 - o *tipologia*: impianto di condizionamento a split in alcuni ambienti
 - o *condizioni*: non rilevabili
 - o *conformità*: non rilevabile – non è stata prodotta alcuna certificazione

Le “*caratteristiche costruttive*” sono state rilevate dal Certificato di Idoneità Statica allegato alla Domanda di Sanatoria.

DATI:

- ALTEZZA INTERNA: 2,85 metri
 - SUPERFICIE COMMERCIALE:
 - o COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO: ai fini del calcolo della superficie commerciale si procederà utilizzando i seguenti parametri:
 - 100% delle superfici calpestabili
 - 100% delle superfici delle pareti divisorie e dei muri interni e perimetrali
 - 25% delle superfici dei balconi
- Abitazione:** 108 mq (*si considera al 100%*) = **108 mq**
- Balconi:** 14 mq (*si considera al 25%*) = **2,80 mq**
- SUPERFICIE COMMERCIALE = 111 mq**

10.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'obiettivo nella valutazione di un immobile è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

10.1 CRITERI DI STIMA

Ai fini della stima degli immobili di che trattasi si procederà con il criterio del “**Market Comparison Approach**” (o metodo del confronto). E' un procedimento di stima per la determinazione del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello

stesso segmento di mercato. Si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

10.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti utilizzate sono:

- Agenzia delle Entrate, sezione “*Osservatorio Mercato Immobiliare*” (OMI): dati utilizzati solo come strumento di ausilio e indirizzo per la valutazione estimativa, al fine di fornire delle indicazioni di larga massima dei valori;
- Ricerca di immobili realmente compravenduti appartenenti allo stesso segmento di mercato.

10.3 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

IMMOBILE	DESTINAZIONE USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE FINALE
<u>ABITAZIONE</u>	residenziale	111 mq (€/mq 700,00)	€ 77.700,00

10.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	€ 69.930,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale e demolizioni:	€ 5.000,00

10.5 VALORE FINALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le morosità e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 69.930,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le morosità e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 64.930,00

11.0 CONSIDERAZIONI FINALI

Il valore stimato per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, considerate le detrazioni descritte nel precedente paragrafo e arrotondati, è :

€ 65.000,00

Siracusa, 01/04/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Dott. Arch. Salvatore Magnano

