Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 – Fax 0931-1846702
email: enri2000@tin.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n° 249/2023 Reg. esec. Imm.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

Creditore: Prisma SPV S.r.l.

Debitori: Sig. [redacted]
Sig.ra [redacted]

G.E.: Dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U.: Dott. Ing. Enrico Lombardo

Siracusa, 16/03/2024 IL TECNICO

Firmato Da: LOMBARDO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269bd465e9be97e6f1c979699f956cd3

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Lombardo, nato ad Augusta il 03/07/1972 ed ivi residente in via Brenta 48, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della prov. di Siracusa al n° 1493 della Sez. A, a seguito di incarico ricevuto da parte del G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, ha prestato il giuramento di rito in data 29/11/2023 presso il Tribunale di Siracusa. La presente C.T.U. è relativa alla esecuzione immobiliare n° 249/2023 registrata presso il Tribunale di Siracusa, promossa da Prisma SPV S.r.l. contro i Debitori, Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted], ed ha per oggetto:

1) Appartamento per civile abitazione sito in Augusta nella via Ronco Simeto n° 14, ubicato al piano 3, consistenza 5 vani ed accessori, identificato al N.C.E.U. del comune di Augusta al foglio 90, particella 148, sub 4, cat. A/4.

Operazioni peritali e sopralluogo

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto, ha fissato l'avvio delle operazioni peritali in data 20/01/2024 alle ore 10:00 previa comunicazione alle parti a mezzo PEC e raccomandata A/R di cui si allega copia (Allegato n. 01). In data 20/01/2024, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Stefania D'Agostino, il Sottoscritto si è recato nei luoghi da periziare, redigendo regolare verbale di sopralluogo che si allega (Allegato n° 2). Il Sottoscritto, esaminata preventivamente la documentazione presente nel fascicolo del tribunale, ha effettuato le ricerca della documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Augusta

Firmato Da: LOMBARDO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269bd465e9be97e6f1c979699f956cd3

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

per effettuare tutte le necessarie verifiche ed acquisire la necessaria documentazione. Presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa il Sottoscritto ha acquisito la visura catastale e la planimetria catastale dell'immobile allegate alla presente (Allegato n° 3). Il complesso è stato realizzato con Permesso di Costruire n° 4748/307 rilasciato dal Comune di Augusta in data 11/04/1962 e successivo provvedimento di abitabilità rilasciato in data 03/09/1962 (Allegato n° 4). Dalle indagini effettuate è possibile affermare che l'immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici e realizzato in conformità al progetto approvato. Dalla planimetria in atti si evince che è stata variata l'ubicazione della cucina senza che siano state effettuate, all'interno dell'appartamento, modifiche alla suddivisione dei vani interni. In seguito ad una Visura effettuata presso il Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia il Sottoscritto ha accertato che l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e pertanto ha provveduto alla sua elaborazione ed al deposito al Catasto Energetico (Allegato n° 5). Il Sottoscritto ha provveduto ad effettuare i rilievi planimetrici necessari all'elaborazione della planimetria dell'immobile nello stato in cui si trova (Allegato n° 6) e report fotografico (Allegato n° 7). L'immobile oggetto della presente perizia è attualmente abitato dai debitori Sig. [redacted], la Sig.ra [redacted] ed i suoi familiari e si presenta in condizioni generali pessime.

Descrizione dei beni

L'Immobile per civile abitazione è censito in catasto del Comune di Augusta nella sezione urbana al foglio n° 90, p.lla 148, sub 4 cat. A/4 consistenza 5 vani, rendita catastale € 214,33. L'unità immobiliare è costituita da un

Firmato Da: LOMBARDO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269bd465e9be97e6f1c979699f956cd3

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

appartamento ubicato al terzo piano di un edificio di tipo popolare situato in via ronco Simeto n° 14 . La superficie coperta rilevata dell'appartamento è pari a circa 99 mq oltre al balcone di circa 2,7 mq ed uno stanzino ubicato in terrazza di circa 1 mq. Adottando come coefficienti per le pertinenze il 40% per i balconi e lo stanzino, la superficie commerciale è così calcolata:

$S_{comm}= S_{app} + (S_{bal}*0,40) = 99 + (3,7*0,40) = 100,48$ mq

All'unità immobiliare si accede da un portone in alluminio anodizzato e vetro posto in via Ronco Simeto al numero civico 14 (foto n° 1). Attraverso una scala condominiale si sale al terzo piano ove è ubicata l'unità immobiliare. L'immobile non è dotato di ascensore All'immobile si accede attraverso una porta in legno (foto n° 2). Dall' ingresso si sviluppa un piccolo corridoio che consente l'accesso ai vani (foto n° 3). Sulla destra è presente una porta da cui si accede ad un'ampia cucina abitabile ed ad un piccolo balcone che si affaccia sul Ronco Simeto (foto n° 4-5). Si segnala che la cucina era originariamente ubicata in altro vano ed è stata spostata dal proprietario. Avanzando lungo il corridoio sulla destra è presente una camera attualmente adibita a magazzino e che versa in cattivo stato di manutenzione in quanto il soffitto presenta segni di umidità e distacchi di intonaco (foto n° 6). Proseguendo lungo il corridoio sulla destra è presente il vano originariamente destinato alla cucina ed attualmente utilizzato come lavanderia e deposito. Anche il suddetto vano presenta macchie di umido sul tetto e sulla parete esterna, la finestra in legno è in cattivo stato (foto n° 7). Proseguendo per il corridoio sulla destra è presente il bagno (foto n° 8). Il bagno è rivestito di piastrelle sulle pareti fino ad un'altezza di circa 1,80 mt. Anche il bagno presenta tracce di umido sulla parete che si affaccia all'esterno. Infine si

Firmato Da: LOMBARDO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269bd465e9be97e6f1c979699f956cd3

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

giunge alla camera da letto (foto n° 9). Nella camera da letto è presente un climatizzatore ed una finestra che si affaccia sul cavedio. Il suddetto vano presenta il distacco dell'intonaco del tetto su una superficie pari a circa il 50%. Le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo economico, il pavimento interno è del tipo a scagliette di marmo in uso negli anni 60-70, gli infissi in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo (ad eccezione del bagno che è in alluminio con vetrocamera), tapparelle avvolgibili esterne in legno. Le porte interne sono in legno di tipo economico. Le pareti sono tinteggiate in ducotone. Il bagno, è rivestito con piastrelle ceramiche. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, sono presenti n° 2 climatizzatori di tipo split ubicati in cucina e camera da letto. L'acqua calda Sanitaria è prodotta mediante boiler elettrico ubicato nella lavanderia. Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione scarso, sono presenti segni di infiltrazioni di acqua nel soffitto ed in corrispondenza delle pareti esterne e numerosi punti ove l'intonaco del soffitto si è distaccato. L'immobile necessita di ristrutturazione importante previa verifica dello stato di integrità dell'impermeabilizzazione della terrazza. La parete esterna sul cavedio presenta numerose crepe e segni di intonaco distaccato (foto n° 10). Salendo su per le scale (foto n° 11) si accede alla Terrazza (foto n° 12-13) ove è ubicato uno stanzino adibito a deposito, il primo da sinistra in foto (foto n° 14). Sia il vano scala che la terrazza presentano evidenti segni di ammaloramento.

PROPRIETA' DEI BENI

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari con atto di compravendita del 07/04/2004 e trascritto il 08/04/2004 n. 5465 in regime di comunione legale

Firmato Da: LOMBARDO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269bd465e9be97e6f1c979699f956cd3

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

dei beni per la quota di ½ ciascuno. L'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni: 1) ipoteca volontaria n. 1659 a favore di Unicredit Banca Per la Casa S.p.A., derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo bancario (repertorio 3561/1579 del 07/04/2004); 2) ipoteca legale n. 6517 a favore di Serit Sicilia S.p.a. del 19/11/2007 rep. 49349/2007; 3) Ipoteca legale n. 2051 a favore di Riscossione Sicilia del 16/11/2015 rep. 731/2015; 4) Pignoramento immobiliare n. 15390 del 18/10/2023 rep. 3538/2023.

STIMA DEI BENI

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitativo si è adottato il criterio di stima sintetica per confronto con i valori di mercato riferiti ad immobili di pari caratteristiche di cui si conoscono i valori di compravendita recenti, compresi quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (1° semestre 2023) e le quotazioni di mercato pubblicate dalla rivista "Borsino Immobiliare", punto di riferimento per i principali operatori immobiliari nonché le quotazioni rilevate presso le principali agenzie immobiliari.

Considerando la zona ove è ubicato l'immobile il valore di mercato relativo alle compravendite di immobili rilevato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la tipologia di costruzione (abitazioni civili di tipo economico – zona B1 del Comune di Augusta) oscilla da un minimo di 460,00 €/mq ad un massimo di 670 €/mq e pertanto si assumerà come valore di partenza il valore medio calcolato pari a (460,00+670,00)/2= 565,00 €/mq.

Il valore medio di mercato per la zona di cui trattasi in Augusta, rilevato dalla rivista "Borsino immobiliare" è pari a 448,00 €/mq, pertanto mediando i due valori si giunge al più probabile valore di mercato pari a (565,00+448,00)/2=

Firmato Da: LOMBARDO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269bd465e9be97e6f1c979699f956cd3

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

506,50 €/mq. Il valore medio adottato è in linea con quanto riscontrato presso le agenzie immobiliari, in quella zona, per tale tipologia di immobile. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo alla superficie utile dell'immobile quella dei balconi computati al 40%:

S_{comm}= 100,48 mq

Il Valore dell'immobile è così calcolato:

$V_{1a} = S_{comm}$ mq * 506,50 €/mq = 100,48 * 506,50 = € 50.893,12

Alla valutazione di base si applicheranno i seguenti coefficienti correttivi come di seguito riportato.

Prendendo in considerazione l'età dell'edificio di circa 60 anni, lo stato d'uso tra mediocre e scarso la tipologia di immobile si applicherà un coefficiente k_1=0,65 che tiene conto dell'età e dello stato d'uso dell'immobile. Il predetto coefficiente tiene conto dei costi necessari per la ristrutturazione e ripristino funzionale dell'unità immobiliare. Inoltre è stata considerata una riduzione del valore di mercato (5%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto adottando un coefficiente pari a k_2=0,95. Pertanto si giunge al più probabile valore di mercato per l'immobile che è pari a:

$V_{1b}= V_{1a}*k_1*k_2$ = 50.893,12*0,65*0,95= € 31.426,50

che arrotondate alle 100 Euro superiori:

V = € 31.500,00 (Euro Trentunomilacinquecento/00)

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Alla presente sono allegati:

- Allegato n° 1 – Comunicazioni di avvio delle operazioni peritali e ricevute – 9 pagg.
- Allegato n° 2 – Verbale di Sopralluogo – 2 pag.

Firmato Da: LOMBARDO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269bd465e9be97e6f1c979699f956cd3

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

- Allegato n° 3 – Visure e planimetrie Catastali – 4 pagg.
- Allegato n° 4 – Documentazione urbanistica – 10 pag.
- Allegato n° 5 – Attestato di Prestazione Energetica – 5 pagg.
- Allegato n° 6 – Elaborato planimetrico – 1 pag.
- Allegato n° 7 – Documentazione fotografica – 7 pagg.

Augusta, 16/03/2024 Il Tecnico

(Dott. Ing. Enrico Lombardo)

Firmato Da: LOMBARDO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269bd465e9be97e6f1c979699f956cd3