

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: n°137/2024 R.G.Es.

contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Concita Cultrera**

C.T.U.: **Ing. Giovanni Riscica**

Tribunale Civile di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa

Concita Cultrera;

in data 14 giugno 2024 il sottoscritto Ing. Giovanni Riscica, con Studio Tecnico in Siracusa al Ronco II a Viale Zecchino n°27, veniva nominato dalla S.V. C.T.U. nel procedimento n°137/2024 R.G.Es. promosso da _____ contro _____ al fine di redigere una perizia di stima riguardante gli immobili pignorati a quest'ultimo, dovendomi scrupolosamente attenere a quanto riportato nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita". In data 17 giugno 2024 il sottoscritto provvedeva all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.

Individuazione lotti

Gli immobili pignorati, di proprietà del Sig. _____, consistono in: 1) appartamento sito a Lentini (SR) in Via Gela n°22, 3° piano int. 7 in catasto al Foglio 67 P.IIa 1212 sub 129; 2) garage sito a Lentini (SR) in Via Gela n°22 piano sotto strada in catasto al Foglio 67 P.IIa 1212 sub 104 e pertanto, considerando che essi hanno distinti numeri di subalterno, si individuano **due lotti**.

Gli immobili pignorati

(LOTTO 1: Appartamento sito a Lentini in Via Gela n°22 3° piano int. 7)

QUESITI

INDIVIDUAZIONE: Appartamento sito a Lentini (SR) in Via Gela n°22 3° piano int.7.

Dati catastali: F. 67 P.IIa 1212 sub 129 Cat. A/3 Classe 3 (vedasi all. 3/a - Visura storica catastale)

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato, che **non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata**, consiste in un appartamento sito al 3° piano int. 7 di un condominio

sito a Lentini (SR) in Via Gela n°22 che, in particolare, rappresenta la Scala C di un lungo stabile residenziale che si sviluppa integralmente sulla Via Gela e che comprende altre 6 scale.

La Via Gela è situata in una zona semiperiferica a nord-ovest del paese servita da mezzi pubblici, edificata prevalentemente negli anni '70 e '80. Essa si trova a circa 400 m di distanza dalla Piazza Beneventano e quindi ben collegata con tutte le arterie principali e pertanto nelle sue vicinanze esistono diverse attività commerciali e di servizio di ogni genere tra le quali un supermercato ed inoltre è molto vicina sia allo Stadio di calcio Angelino Nobile che alla Villa comunale Gorgia.

L'intero stabile condominiale composto da 7 scale, delle quali alcune munite di ascensore come la Scala C di nostro interesse, è stato edificato nella metà degli anni '80 e consta di quattro elevazioni fuori terra destinate ad uso residenziale e di una sotto strada nella quale si trova una grande autorimessa, suddivisa in garage, uno per ciascun appartamento, comune a tutte e 7 le scale. Esso ha una copertura a tetto a falde inclinate e la sua struttura è in cemento armato con solai latero-cementizi gettati in opera, mentre le sue murature di tamponamento ed i tramezzi sono in laterizi forati rispettivamente dello spessore di 30 e 8 cm.

I suoi prospetti, rifiniti con pittura al quarzo plastico, si presentano in discrete condizioni di conservazione e di decoro generale ad eccezione di alcune porzioni delle pensiline atticali che andrebbero ristrutturate, così come diversi balconi tra i quali quelli di pertinenza all'appartamento pignorato, mentre l'androne ed il corpo scala si presentano in buone condizioni.

L'appartamento, di forma regolare, si presenta abbastanza luminoso e ben arieggiato ed ha una superficie lorda pari a circa 114,50 mq che al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni discende a circa 98,50 mq utili. Esso confina a nord e a sud rispettivamente con le aree libere su una strada privata e su Via Gela, ad est con l'appartamento di proprietà del Sig. _____

nonché con il vano scala e l'ascensore ed infine ad ovest con un appartamento facente parte della confinante Scala D. Al suo interno comprende: ingresso - salone, cucina abitabile, lavanderia, disimpegno, bagno e due camere da letto ed inoltre ha come pertinenze esterne tre balconi dei

quali due aggettanti sulla Via Gela ed uno sulla retrostante strada privata, aventi rispettivamente una superficie di circa 7, 4,50 e 7 mq (vedasi all. 4 - Planimetria appartamento da rilievo). Tale appartamento però, pur essendo abbastanza funzionale e ben suddiviso in zona giorno e notte, non si presenta in buone condizioni in quanto è in parte da ristrutturare per quanto riguarda soprattutto il bagno, i pavimenti e gli infissi sia interni che esterni.

Per ulteriori indicazioni tecniche vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
ingresso - salone	33,10	2,65 (controsoffitto)	sud	+ che discrete
cucina	15,04	2,80	nord	buone
lavanderia	4,48	2,65 (gradino)	nord	discrete
disimpegno	5,16	2,80	nessuna	buone
letto 1	15,51	2,80	sud	discrete
letto 2	17,48	2,80	nord	+ che discrete
bagno	7,52	2,80	nord	mediocri

In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

INGRESSO - SALONE

- **INFISSI:** porta d'ingresso blindata ed inoltre una porta-finestra ed una finestra a due ante del tipo monoblocco con ante in alluminio anodizzato e vetro semplice munite di avvolgibili in pvc, rispettivamente (*infisso tipo 1*) e (*infisso tipo 2*).
- **PAVIMENTO e BATTISCOPIA:** ceramica smaltata (il pavimento è di tipologia e colore diverso nella zona ingresso).
- **RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE:** le pareti sono tinteggiate con una pittura ad effetto ad eccezione di quella lato ovest che presenta per tutta l'altezza un rivestimento in piastrelle effetto pietra, mentre il controsoffitto, munito di faretti, si presenta tinteggiato con idropittura.

- ACCESSORI: un caminetto situato in corrispondenza dell'angolo di sud-ovest.

CUCINA

- INFISSI: (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: ceramica smaltata.
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto si presentano tinteggiati con idropittura ad eccezione della parete est e di parte di quella sud che presentano un rivestimento in piastrelle effetto pietra per un'altezza di un metro. Inoltre l'intera parete ovest al disopra del piano di lavoro della cucina componibile, presenta per un'altezza di 50 cm un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di 10 x 10 cm, che per una lunghezza di 90 cm, in corrispondenza del piano cottura e della sovrastante cappa, diventa alto 160 cm.

LAVANDERIA

- INFISSI: Finestra ad un'anta con parte inferiore fissa del tipo monoblocco con anta in alluminio anodizzato e vetro semplice, munita di avvolgibile in pvc (*infisso tipo 3*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: ceramica smaltata (il pavimento è per $\frac{1}{4}$ della superficie di tipologia e colore diverso).
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura, ad eccezione della parete sud e di parte di quelle lato est ed ovest che presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 140 cm.
- ACCESSORI: pila in ceramica smaltata.

DISIMPEGNO

- PAVIMENTO e BATTISCOPA: ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

LETTO 1

- INFISSI: (*infisso tipo 2*).

- PAVIMENTO e BATTISCOPA: ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

LETTO 2

- INFISSI: (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: pavimento in laminato effetto parquet e battiscopa in ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE: le pareti sono tinteggiate con idropittura, mentre nel soffitto sono incollati dei sottili pannelli in polistirolo.

BAGNO

- INFISSI: (*infisso tipo 3*)
- PAVIMENTO: ceramica smaltata.
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 195 cm, mentre la loro restante altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.
- ACCESSORI: un vaso igienico con cassetta in pvc, un bidet, una vasca da bagno ed un lavabo con mobiletto in legno.

A completamento della descrizione dell'appartamento occorre dire quanto segue: 1) le porte interne sono del tipo tamburate in legno e sono tutte cieche tranne quella per accedere al disimpegno che presenta un vetro tipo cattedrale ed inoltre quest'ultima e quella della lavanderia sono bianche differentemente dalle altre che sono color legno; 2) nella camera da letto più piccola (*letto 1*), il pavimento presenta nelle vicinanze della porta alcune piastrelle rotte e disconnesse; 3) i tre balconi, che presentano il pavimento ed il battiscopa in ceramica smaltata, l'orlatura in marmo e la ringhiera in ferro alta un metro, sono stati messi in sicurezza con delle reti di protezione in quanto sono da ristrutturare visto lo stato di degrado in cui versano i loro intradossi e frontolini; 4) dal punto di vista tecnologico, l'impianto elettrico così come quello idrico e di scarico, sono ancora

quelli dell'epoca di costruzione dello stabile e pertanto non a norma; 6) non è presente un impianto di riscaldamento e l'acqua calda è prodotta con uno scaldabagno elettrico.

QUESITO II

STATO DI POSSESSO: L'immobile si presentava occupato dall'ex coniuge dell'esecutato,

Sig.ra _____ e dai suoi tre figli _____

in virtù del provvedimento provvisorio di assegnazione della casa coniugale vista la separazione giudiziale in corso presso il Tribunale di Siracusa con Proc. civ. n°4125/2021 R.G..

QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Attualmente esiste esclusivamente un debito con il condominio che, considerando anche il mese di agosto 2024, è complessivamente pari ad € 1.643,09, ma di tale somma esclusivamente € 637,45 riguardano l'anno in corso ed il precedente anno 2023.

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 28/08/2024 ha confermato quanto riportato nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale in atti redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 07/05/2024 e precisamente:

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 7568 del 29/09/2005 a favore di U _____
contro _____ a per € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito della Dott.ssa Grazia Manuela Banna, Notaio in Carlentini del 28/09/2005 rep. 3682.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 6290 del 23/04/2024 a favore di ITACA SPV S.r.l. e contro \ , notificato da UNEP Tribunale di Siracusa in data 05/04/2024 al n. 1672 di rep..

altre informazioni per l'acquirente:

- L'immobile è pervenuto per intero a , già proprietario di $\frac{1}{2}$, in virtù dell'Atto di Donazione accettata, a rogito della Dott.ssa Grazia Manuela Banna, Notaio in Carlentini, del 22/08/2012 con nn. di rep. 9476/4150, registrato a Lentini in data 30/08/2012 al n. 947 e trascritto in data 31/08/2012 ai nn. 14580/11552, con il quale i gli donava la sua quota di proprietà anch'essa pari ad $\frac{1}{2}$ (vedasi all. 5/a - Atto di provenienza) ed inoltre, lo stesso giorno, prima del rogito del suddetto Atto di Donazione, il Notaio Grazia Manuela Banna ha eseguito il rogito della Convenzione di separazione dei beni tra gli allora coniugi con nn. di rep. 9475/4149, registrato a Lentini in data 30/08/2012 al n. 946 (vedasi all. 6).
- A l'immobile pervenne, a ciascuno per $\frac{1}{2}$, da l in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito della Dott.ssa Grazia Manuela Banna, Notaio in Carlentini, del 28/09/2005 con nn. di rep. 3681/665, registrato a Lentini in data 28/09/2005 al n. 1007 e trascritto in data 29/09/2005 ai nn. 23816/13367, (vedasi all. 5/b - Atto di provenienza).
- La quota ordinaria condominiale è di € 52,00 al mese e dovrebbe comprendere, in base a quanto mi è stato riferito dall'amministratore pro-tempore della Scala C, anche quella del garage (Lotto 2).

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE: Lo stabile condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato

costruito con Concessione Edificatoria rilasciata dal Comune di Lentini in data 01/02/1980 Rep. n. 16308, relativa al progetto n. 74/1979 e Rep. n. 20180 del 20/09/1985, relativa al progetto di variante n. 97/1985 ed è stato dichiarato abitabile dal Comune di Lentini in data 27/12/1985.

Per quanto riguarda l'appartamento, a causa di alcune modifiche interne effettuate abusivamente dall'esecutato (vedasi *all. 4*), esso non risulta essere conforme urbanisticamente al progetto approvato e nemmeno alla planimetria catastale (*all. 7/a*). In particolare, dal confronto tra la planimetria attuale dell'immobile (*all. 4*) e la planimetria catastale (*all. 7/a*) si può riscontrare facilmente che le modifiche effettuate sono state le seguenti:

1. la demolizione del tramezzo a confine tra la zona ingresso ed il salone e di gran parte di quello a confine tra la zona ingresso e la cucina, al fine di realizzare un openspace;
2. la demolizione del tramezzo che separava il ripostiglio dalla lavanderia per creare un unico vano di servizio più ampio;
3. la realizzazione nell'originario corridoio di un tramezzo al fine di creare un disimpegno che separasse la zona giorno dalla zona notte;
4. la chiusura dell'originaria porta del ripostiglio e la creazione della porta del disimpegno.

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE

DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o

sanzionatorie, la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento sarà possibile presentando al

Comune di Lentini una C.I.L.A. in Sanatoria e conseguentemente si dovrà ottenere il rilascio della

S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) ex Certificato di Abitabilità, che dovrà prevedere nel

nostro caso, per quanto riportato in risposta ai precedenti *Quesito I* e *Quesito V*, il totale rifacimento

e certificazione, da parte di un'impresa abilitata, dell'impianto elettrico, la quale si dovrà anche

occupare di redigere la Dichiarazione di Rispondenza sugli esistenti impianti idrico e di scarico ed

inoltre bisognerà effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale che sarebbe stata in ogni

caso da sistemare in quanto in essa, sicuramente per distrazione del tecnico che ha fatto nell'anno 2005 l'accatastamento, non sono state riportate tutte le aperture esterne dal lato di Via Gela e quella della lavanderia nel prospetto posteriore che invece sono state riportate dallo scrivente nella planimetria dell'appartamento da rilievo (*all. 4*). Da ciò ne consegue che in fase di valutazione dell'immobile si dovranno considerare a decurtazione del valore di mercato ricavato con i criteri di stima adottati i seguenti costi per: a) la redazione ed il deposito della C.I.L.A. in Sanatoria che è stimabile in € 1.750,00 visto che la sola sanzione che applicherà il comune è di € 1.000,00; b) l'aggiornamento della planimetria catastale che, comprese le spese vive, è stimabile in € 750,00; c) la realizzazione e certificazione del nuovo impianto elettrico e la redazione della Dichiarazione di Rispondenza sugli esistenti impianti idrico e di scarico da parte di un'impresa abilitata che si può stimare in € 3.000,00; d) la redazione ed il deposito della S.C.A. che è stimabile, compresi i diritti di segreteria e di esame progetto, in € 1.000,00. Pertanto, per regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale e per ottenere il rilascio della S.C.A., bisognerà affrontare un costo totale stimabile in € 6.500,00.

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile pignorato è privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerlo (*vedasi all. 8 - A.P.E. dell'immobile*).

QUESITO VIII

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base a due criteri:

“*Stima per capitalizzazione dei redditi netti*” e “*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*”, assumendo come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate, decurtando poi, come già riportato in risposta al precedente *QUESITO VI*, i costi, elencati in 4 punti, che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per il rilascio della S.C.A..

“Stima per capitalizzazione dei redditi netti”

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato immobiliare.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali, si è stimato il valore locativo dell'immobile in € 400,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 20 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 4 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	$12 \times € 400,00 = € 4.800,00$
- Decurtazioni	$20\% \times € 4.800,00 = € 960,00$
- Reddito annuo netto	$€ 4.800,00 - € 960,00 = € 3.840,00$

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€ 3.840,00 \times 100/4 = € 96.000,00$$

“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la **superficie commerciale**. Per il calcolo della superficie commerciale, i balconi verranno considerati al 25 % e pertanto sarà pari a **119,13** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione mq 114,50 pari a 100% = mq 114,50
 - superficie balconi mq 18,50 pari a 25% = mq 4,63
- Totale **mq 119,13**

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali e considerando inoltre che l'appartamento è in parte da ristrutturare compresi i suoi balconi di pertinenza, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad € 800,00.

Superficie commerciale dell'immobile: 119,13 mq

Valore per unità di misura: €/mq 800,00

Probabile valore venale: mq 119,13 x €/mq 800,00 = € 95.304,00

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (96.000,00 + 95.304,00) = € 95.652,00$$

Occorre considerare a questo punto la decurtazione da effettuare sulla stima appena calcolata che, come già detto in precedenza, sarà pari ai costi che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per il rilascio della S.C.A. stimati complessivamente in € **6.500,00**.

Di conseguenza il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima scaturirà dalla seguente sottrazione:

$$(95.652,00 - 6.500,00) = € 89.152,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€ 89.000,00 (diconsi Euro Ottantanovemila/00)**

QUESITI IX e X

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETA', USUFRUTTO O

DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

(LOTTO 2: Garage sito a Lentini in Via Gela n°22 piano sotto strada)

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Garage sito a Lentini (SR) in Via Gela n°22 piano sotto strada.

Dati catastali: F. 67 P.IIa 1212 sub 104 Cat. C/6 Classe 3 (vedasi all. 3/b - *Visura storica catastale*)

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato consiste in un garage, contraddistinto con il n°43, sito al piano sotto strada dello stabile condominiale, già ampiamente descritto in risposta al *QUESITO I* del precedente *Lotto 1*, che confina a nord con il terrapieno, a sud con la corsia di manovra comune, ad est sia con il garage di proprietà che con il vano ascensore che consente di raggiungere anche tale livello ed infine ad ovest con il garage di proprietà. Alla corsia di manovra comune si può accedere dalla Via Gela tramite due diverse rampe localizzate in corrispondenza di due differenti ingressi, ciascuno chiuso da un cancello in ferro a due ante, situati ai due estremi della facciata del condominio, ovvero in corrispondenza dei civici n°16 e n°32.

Internamente il garage, chiuso da una basculante in ferro zincato, ha un'altezza netta di m 3,48 ed una superficie lorda pari a circa 22 mq che, al netto dei muri perimetrali discende a circa 18 mq utili e prende solamente luce da una finestra a nastro in ferro e vetro semplice munita di grata posta in alto, ovvero al disopra del terrapieno (vedasi *Planimetria catastale - all. 7/b*). Esso appare in condizioni più che discrete e presenta il pavimento in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto rifinite con rinzaffo bianco ed un impianto elettrico non a norma. Inoltre, a partire dalla parete di fondo, per una superficie pari a circa 11,50 mq, il garage si presenta soppalcato ad un'altezza di 193 cm dal pavimento, di conseguenza, rimanendo al disopra, al netto dello spessore del soppalco, un'altezza di appena 140 cm, può essere utilizzato esclusivamente per riporre oggetti e quant'altro, ovvero come ripostiglio e pertanto in virtù della sentenza del Consiglio di Stato n° 985/2017, tale tipo di soppalco non necessita per la sua realizzazione di alcun tipo di autorizzazione. Il suddetto soppalco è stato realizzato con una struttura costituita da travi in legno da 13 cm con sovrastante tavolato dello spessore di 2 cm.

QUESITO II

STATO DI POSSESSO: idem *Lotto 1*

QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: idem *Lotto 1*

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: idem *Lotto 1*

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
DELL'IMMOBILE: L'immobile pignorato risulta regolare sia dal punto di vista edilizio che
urbanistico ma non completamente dal punto di vista catastale, infatti pur essendo conforme in
pianta alla planimetria catastale (*all. 7/b*), in essa è rappresentata un'altezza interna errata, ovvero di
3,15 m quando nella realtà è di 3,48 m.

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE
DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o
sanzionatorie, la regolarizzazione della difformità catastale in esso riscontrata sarà possibile
aggiornando tramite DOCFA la planimetria catastale con l'altezza corretta ed il suo costo,
comprese le spese vive, è stimabile in € 300,00;

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Per il garage non è prevista la
redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

QUESITO VIII

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base a due criteri:
"Stima per capitalizzazione dei redditi netti" e "Stima sintetica in base al valore di libero

mercato”, assumendo come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate, decurtando poi, come già riportato in risposta al precedente *QUESITO VI*, il costo che si dovrà affrontare al fine della regolarizzazione catastale dell’immobile.

“Stima per capitalizzazione dei redditi netti”

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell’investimento e all’andamento del mercato immobiliare.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali, si è stimato il valore locativo dell’immobile in € 75,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 20 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 5 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	$12 \times € 75,00 = € 900,00$
- Decurtazioni	$20 \% \times € 900,00 = € 180,00$
- Reddito annuo netto	$€ 900,00 - € 180,00 = € 720,00$

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€ 720,00 \times 100/5 = € 14.400,00$$

“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l’elementare legge economica della domanda e dell’offerta. A tale scopo la teoria dell’Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la

superficie lorda espressa in mq.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali e considerando anche il più che discreto stato di conservazione dell'immobile, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad € 550,00.

Superficie lorda dell'immobile: 22,00 mq

Valore per unità di misura: €/mq 550,00

Probabile valore venale: mq 22,00 x €/mq 550,00 = € 12.100,00

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (14.400,00 + 12.100,00) = € 13.250,00$$

Occorre considerare a questo punto la decurtazione da effettuare sulla stima appena calcolata che, come già detto in precedenza, sarà pari al costo che si dovrà affrontare al fine della regolarizzazione catastale dell'immobile stimato in € 300,00.

Di conseguenza il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima scaturirà dalla seguente sottrazione:

$$(13.250,00 - 300,00) = € 12.950,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€ 13.000,00 (diconsi Euro Tredicimila/00)**

QUESITI IX e X

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETA', USUFRUTTO O

DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

CONCLUSIONI

Si riferisce all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari che il probabile valore venale degli immobili oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti:

Appartamento sito a Lentini (SR) in Via Gela n°22 3° piano int. 7

Valutazione: € 89.000,00 (diconsi Euro Ottantanovemila/00)

Garage sito a Lentini (SR) in Via Gela n°22 piano sotto strada

Valutazione: € 13.000,00 (diconsi Euro Tredicimila/00)

Elenco degli allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico immobili;
- 3) Visure storiche catastali;
- 4) Planimetria appartamento da rilievo;
- 5) Atti di provenienza immobili;
- 6) Convenzione di separazione dei beni;
- 7) Planimetrie catastali;
- 8) A.P.E. immobile (*appartamento di Via Gela n°22*);
- 9) Comunicazione per inizio operazioni peritali;
- 10) Lettere di trasmissione copia perizia e ricevute di consegna;
- 11) Parcella professionale C.T.U..

Siracusa, li 28/08/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni Riscica

