

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re R.G. n. 175/2024 - G.E. Dott.ssa Romeo A.

promossa da:

[REDACTED]

contro:

- [REDACTED] -

\*\*\*

## RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

\*\*\*

## 1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Romeo A., del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 23/07/2024 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 175/2024, promosso dal sig.

[REDACTED] contro la signora [REDACTED].

In data 24/07/2024 lo scrivente prestava il giuramento di rito, mediante deposito telematico, e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo d'ufficio del Procedimento.

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dalla Giudice, provvedeva ad eseguire l'accesso ai luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale e chiedeva, altresì, più proroghe per il deposito della presente perizia, non avendo potuto completare la stesura della relazione nei tempi assegnati, a causa del ritardato accesso sui luoghi per l'esecuzione delle operazioni



peritali e per il difficoltoso reperimento della documentazione tecnica presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa.

## 2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito estimatore, in ottemperanza alle disposizioni del Giudice, di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto di nomina, provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

1. - Controllava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma II del c.p.c. (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento);

2. - Comunicava per tempo, congiuntamente con la Custode Giudiziaria nominata, avv. Dugo Patrizia, alle parti coinvolte nel procedimento, la data e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che veniva fissato inizialmente in data 28/08/2024, ma, a seguito delle difficoltà di accesso sui luoghi, veniva esperito solo giorno 4 del mese di febbraio dell'anno 2025, alle ore 8:40, effettuando tutti gli accertamenti tecnici possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G).

L'esecutata veniva regolarmente avvisata del sopralluogo peritale dalla Custode Giudiziaria nominata all'uopo, tramite apposita convocazione, spedita sia a mezzo raccomandata A/R in data 27/07/2024, sia a mezzo pec, in data 20/08/2024; il sottoscritto, a mezzo pec, convocava sia la parte procedente, ovvero il sig. [REDACTED], con apposita nota trasmessa al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avvocato Gianni Tiziana, sia gli intervenuti, cioè il "[REDACTED]" e il sig. [REDACTED], rispettivamente a mezzo pec spedita ai propri procuratori, ovvero all'avv. Pappalardo Salvatore e all'avv. Milazzo Massimo (cfr.



Allegato B).

Sui luoghi in data 04/02/2025, alle ore 8,40, conveniva solo la Custode Giudiziaria nominata, l'avv. Dugo Patrizia, la quale, essendo stata autorizzata anzitempo dalla Giudice al possesso dell'immobile con accesso forzoso, permetteva al sottoscritto di eseguire il rilievo completo dello stesso e terminare le operazioni peritali in pari data.

A conclusione delle operazioni ispettive, il Perito Estimatore redigeva il verbale di sopralluogo, che veniva successivamente letto, firmato dalla Custode Giudiziaria e controfirmato dal sottoscritto (cfr. Allegato A).

**3. – Provvedeva altresì:**

I. All'identificazione del bene oggetto di pignoramento (confini e dati catastali);

II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

III. Alla formazione di **un unico lotto di vendita**.

**4.** Redigeva la presente relazione di stima, articolando la stessa secondo quanto disposto dal Giudice nel decreto di nomina.





**QUESITO I**

Il lotto pignorato in oggetto consta di un solo bene, di tipo residenziale, costituito da un appartamento posto al piano terzo di un edificio condominiale, ubicato nel Comune di Siracusa, in viale Scala Greca, al civico n. 181, scala C, interno n. 7.

L'unità immobiliare in oggetto si aggetta a nord e a sud sul cortile condominiale, ad est risulta adiacente sia al vano scala, sia ad altro appartamento di altra ditta; ad ovest confina con un altro immobile, anch'esso di altra ditta.

Il bene gode della proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti comuni indivisibili e inalienabili, come il vano scala, il vano ascensore, il vano autoclave, la terrazza di copertura e il cortile comune.

Essendo l'immobile ricadente all'interno del condominio denominato "██████████", questo a sua volta facente parte del Supercondominio, denominato "██████████", al quale fanno capo altri 11 condomini, il cespite staggito possiede le seguenti quote millesimali, fornite dall'Amministratore protempore in carica, il dott. ██████████ (cfr. Allegato E-2):

- quota pari a 72,370/1000, così come dalla Tabella 1 (Generale);
- quota pari a 79,690/1000, così come dalla Tabella 2 (Scala e Ascensore).

Nella fattispecie, nella tabella 1 sono inserite tutte le spese relative a:

gestione del Supercondominio (cancelli carrabili e pedonali, giardinaggio, pulizia cortile, illuminazione, viabilità, ecc.); compenso dell'amministrazione; polizza Assicurativa RC; manutenzione del fabbricato; spese bancarie, postali e legali.

Nella tabella 2, invece, in riferimento al solo edificio condominiale denominato "Viale Scala Greca 181/C", ove ricade il cespite staggito, sono inserite le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del vano scala, compresa la relativa pulizia e illuminazione, dell'ascensore e dell'autoclave.

Il bene, adibito a civile abitazione, risulta regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 129, particella n. 177, subalterno n. 20, categoria A/2, classe 2, consistenza pari a 6 vani (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti:

Latitudine 37° 5' 20"N; Longitudine 15° 16' 19"E.

### **QUESITO II**

L'appartamento pignorato è posto al piano terzo di un edificio condominiale con struttura portante in c.a., con accesso dal pianerottolo di scala, identificato con l'interno n. 7. Il vano scala condominiale è dotato di un locale autoclave, di un impianto ascensore e di un androne, questo accessibile da un varco materializzato da un portone metallico a due ante. Le rampe della scala sono rifinite con marmo di granito nero e botticino. La terrazza di copertura condominiale è piana e praticabile. Un accesso secondario dal vano scala permette il passaggio nel cortile sul retro, sebbene questo sia perfettamente comunicante con l'intero spazio condominiale, adibito a parcheggio. Non sono previsti, secondo quanto appurato dall'Amministrazione Condominiale, parcheggi assegnati e numerati a ciascun condomino.



L'appartamento consta di un ingresso/soggiorno, tre camere, delle quali una matrimoniale, una cucina, un bagno (corredato di doccia con box, vasca, bidet, vaso wc e doppio lavabo), una lavanderia (con pilozza) e un ripostiglio. Tutti i vani sono accessibili da un centrale disimpegno.

Due balconi, a nord e a sud, completano l'immobile. Sebbene arredato, l'immobile non risulta abitato e internamente ed esternamente versa in modeste condizioni manutentive. Infatti, i ballatoi dei suddetti balconi sono visibilmente ammalorati; gli infissi in legno, interni ed esterni, quest'ultimi corredati da vetro singolo, sono parzialmente rovinati, poiché carenti di un'adeguata manutenzione; a causa del fatto che non vengono abitati, gli ambienti interni risultano in parte degradati. Anche le rubinetterie esistenti presentano ammaloramenti. L'appartamento risulta dotato degli impianti idrico, fognario, elettrico, citofonico e televisivo, ma le varie utenze non sono funzionanti; nel balcone lato nord, questo parzialmente delimitato da una struttura precaria in alluminio e vetro, è posta, nella zona non chiusa, una caldaia a metano, collegata ai radiatori a parete, anch'essa non funzionante, adibita al riscaldamento interno dell'immobile, nonché alla produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento non disponeva di acqua, luce e gas, sebbene si rilevava la presenza dei rispettivi misuratori. Non sussiste alcun impianto di climatizzazione per gli ambienti interni.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quest'ultimi corredati di persiane, anch'esse in legno. L'intero appartamento risulta pavimentato in ceramica, così come sono rivestite le pareti della cucina, lavanderia e bagno.

Vedasi l'Allegato F per la disposizione planimetrica degli ambienti succitati.





**QUESITO III**

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità dell'esecutata, sebbene in sede di sopralluogo si constatava che non veniva occupato dalla stessa, risultando di fatto arredato, ma non abitato.

Il bene pignorato, quindi, risulta nella piena proprietà dell'esecutata, alla quale è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 20/09/2007. Nel successivo Quesito V sono dettagliati i passaggi di cui sopra e nell'Allegato D e H trovano le relative annotazioni ipotecarie.

**QUESITO IV**

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un contesto costituito da n. 12 condomini, inseriti in un supercondominio, denominato [REDACTED], attualmente amministrato dal dott. Pantano Salvatore Danilo. Pertanto, rimarranno a carico del futuro acquirente tutti gli oneri e vincoli di tale natura. Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte (cfr. Allegato E-1).

**QUESITO V**

Sulla scorta della relazione notarile agli atti (cfr. Allegato H), redatta dal notaio Sebastiano Marco Francesco Cesare Destro Castaniti del 10/06/2024, e della successiva ispezione ipotecaria (cfr. Allegato D), a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 10/03/2025, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono indicate in appresso:



**i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.**

**ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:**

1) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Trascrizione contro del 22 marzo 2023 - RG n. 5623 - RP n. 4297.

2) IPOTECA GIUDIZIALE – ATTO GIUDIZIARIO

Iscrizione contro del 9 gennaio 2024 - RG n. 679 - RP n. 34.

3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Trascrizione contro del 23 maggio 2024 - RG n. 9940 - RP n. 7911.

**Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.**

**iii. Nel seguito si riportano altre informazioni utili alla procedura:**

**A) Il cespite pignorato è stato acquisito dall'esecutata come nel seguito descritto:**

1) in virtù dell'atto di compravendita rogato dalla notaia Messina Concetta del 20/09/2007, repertorio n. 32735 e raccolta n. 15851, trascritto in data 26/09/2007 al R.P. n. 14826 e al R.G. al n. 23300 (cfr. allegato D e H);

2) Il medesimo bene era pervenuto alla precedente proprietaria, la signora [REDACTED] (Siracusa, 11/12/1964), da potere della società [REDACTED],





con sede in Siracusa, in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Annio De Luca del 22/12/1990, repertorio n. 11158, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa in data 16/01/1991 al R.P. n. 1556 e al R.G. n. 1670 (cfr. allegato D e H).

B) Da quanto appurato dal dott. Pantano Salvatore Danilo, Amministratore pro-tempore del "██████████", nonché del Supercondominio ██████████ (Allegato E-2), emerge quanto segue:

- Il canone condominiale ordinario, relativo al cespite staggito, ammonta mensilmente ad un importo complessivo pari a € 63,00, ovvero ad un importo annuo pari a 756,00 €.

Ad oggi risultano, per tale canone, in riferimento al biennio precedente, le seguenti pendenze debitorie:

- 1) Per l'anno 2023: 864,66 €, comprensivo di conguaglio approvato;
- 2) Per l'anno 2024: 756,00 €, oltre l'eventuale conguaglio da approvare entro il 30/06/2025;
- 3) Per l'anno 2025 (primo trimestre): 189,00 €.

- Sussistono all'attualità anche esercizi straordinari attivi; in particolare, sempre in riferimento al biennio precedente, si riportano le seguenti somme debitorie:

- 1) Per l'anno 2023: 0,00 €, poiché non sono state deliberate spese straordinarie;
- 2) Per l'anno 2024: 1.444,57 €.

#### **Q U E S I T O   V I**



Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa in data 06/02/2025, protocollo n. 33201, si rilevava quanto in appresso indicato:

1) L'intero complesso immobiliare, in cui risulta inserito il cespite staggito, veniva edificato ai sensi della Licenza Edilizia n. 2195 del 25/05/1973, rilasciata dal Comune di Siracusa alla ditta [REDACTED], volturata in data 19/04/1994 alla società costruttrice [REDACTED].

2) In data 29/07/1975 veniva approvato un progetto di variante alla suddetta Licenza Edilizia;

3) Con l'Autorizzazione Edilizia n. 257 del 21/04/1994 si apportavano modifiche interne;

4) Successivamente, ai sensi della Legge n. 47/85, veniva rilasciata alla società [REDACTED], in data 01/08/1996, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 208/S;

5) Per ultimo, in data 17/03/1998 veniva rilasciata la relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 21241.

Infine, dalla medesima ricerca eseguita in archivio veniva rilevata nei registri la Pratica Edilizia n. 5043/C in testa alla precedente proprietaria del bene pignorato, la signora [REDACTED], riguardante un progetto per le modifiche e il cambio di Destinazione d'Uso relativo all'immobile di Viale Scala Greca, senza però trovare indicazioni in riferimento al numero civico e/o all'identificativo catastale del bene.

Come attestato dallo stesso Ufficio Urbanistica (protocollo n. 78173 del 26/03/2025), tale pratica, però, non veniva reperita e, pertanto, non è stato



possibile visionare la relativa documentazione.

Nell'Allegato E-1 è riportata la documentazione summenzionata e alcune tavole dell'ultimo progetto approvato, ovvero quello relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 208/S, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 11/03/2025, n. 52, a seguito dell'istanza protocollata dal sottoscritto in data 06/02/2025 n. 33183.

Da tale documento si evince che l'immobile ricade, ai sensi del vigente PRG del Comune di Siracusa, in Zona B4c, ovvero all'interno del cosiddetto "Tessuto edificato a media densità di tipo c". Non sussistono in tale area vincoli paesaggistici, storici, culturali e artistici. Nel suddetto documento sono indicati anche i parametri urbanistico-edilizi di zona.

#### **Q U E S I T O V I I**

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, non si evincono particolari discordanze con lo stato di fatto dei luoghi, ad eccezione della chiusura parziale del balcone sul prospetto nord; infatti, come già evidenziato al superiore quesito II, tale chiusura è stata realizzata con una struttura precaria in alluminio e vetro, ma non veniva rinvenuto alcun progetto in merito, né rilasciato alcun titolo edilizio.

Tale difformità comunque è suscettibile di regolarizzazione, ai sensi della Legge Regionale n. 4/2003; si stima un importo forfettario complessivo pari a circa 1.500,00 €, per sostenere gli oneri di istruttoria e le spese tecniche per la redazione della CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e del DOC.FA. relativo all'aggiornamento catastale.





Si rileva, inoltre, che il bene pignorato trovasi ubicato in viale Scala Greca al civico n. 181/C e non, come indicato sia nella visura catastale in atti e sia nel presente pignoramento immobiliare, al civico n. 173. Tale variazione toponomastica potrà essere eseguita contestualmente alla redazione del Doc.Fa. per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati.

Il costo sopra indicato, da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, sarà decurtato dal valore di mercato dell'immobile in oggetto, desunto nel seguente punto IX.

Infine, si constata che l'elaborato grafico relativo alla planimetria del piano terzo del complesso immobiliare, allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 208/S, rappresenta l'infisso presente nel bagno dell'unità in oggetto così come riscontrato durante le operazioni peritali; ovvero, l'infisso indicato rappresenta una finestra. Per contro, l'elaborato grafico relativo al prospetto nord, sempre allegato al medesimo titolo edilizio in Sanatoria, rappresenta lo stesso infisso come una portafinestra; probabilmente trattasi di una mera distrazione rappresentativa da parte del disegnatore del tempo, poiché tutti i piani del complesso immobiliare sono in effetti rappresentati con la stessa corrispondenza sia nelle planimetrie che nei prospetti.

#### **QUESITO VIII**

Durante il sopralluogo peritale non veniva acquisita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto provvedeva a redigere tale elaborato sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di riscaldamento e acqua sanitaria presente. Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la



classe energetica globale dell'unità immobiliare è pari a E.

### *QUESITO IX*

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

### *METODO DIRETTO*

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi



delle contrattazioni di compravendita.

*METODO INDIRETTO*

Tale metodologia, detta più propriamente “a capitalizzazione di reddito”, raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento alla tipologia degli immobili di tipo civile, più affine a quello pignorato.





La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento delle compravendite:

| ABITAZIONI CIVILI   |                             |          |                                      |      |
|---------------------|-----------------------------|----------|--------------------------------------|------|
| Fonte               | Valore di mercato<br>(€/mq) |          | Valori di Locazione<br>(€/mq x mese) |      |
|                     | Min                         | Max      | Min                                  | Max  |
| Borsino Immobiliare | 888,00                      | 1 232,00 | 4,19                                 | 5,87 |
| OM                  | 970,00                      | 1 200,00 | 5,10                                 | 6,70 |

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto:

| LOCALE       | SUP. LORDA | %      | SUP. COMM |
|--------------|------------|--------|-----------|
|              | - mq -     |        | - mq -    |
| PIANO TERZO  |            |        |           |
| Appartamento | 122,69     | 100    | 122,69    |
| Balconi      | 18,51      | 30     | 5,55      |
|              |            | TOTALE | 128,24    |

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato e dell'edificio che lo contiene, sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del bene, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato. In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: un indicatore specifico pari a 1.072,50 €/mq;

STIMA INDIRETTA: un valore locativo pari a 5,47 €/mqxmese.

## SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in: **SIRACUSA** prov. **SR**

**VIALE SCALA GRECA 181/C** C.A.P. **96100**

edificio **----** scala **C** piano **3** int. **7**

|                |         |    |                      |     |                        |                  |
|----------------|---------|----|----------------------|-----|------------------------|------------------|
| Dati catastali | Foglio: | 29 | Particella:          | 177 | Subalterno:            | 120              |
|                | Piano:  | 3  | Categoria catastale: | A/2 | Consistenza catastale: | 129 mq<br>6 vani |

|           |                       |  |  |  |  |
|-----------|-----------------------|--|--|--|--|
| Proprietà | <b>CAVALERI KATIA</b> |  |  |  |  |
|           | QUOTA: 1000/1000      |  |  |  |  |

|                  |                                  |        |                         |        |
|------------------|----------------------------------|--------|-------------------------|--------|
| Consistenza (mq) | Superficie residenziale coperta: | 122,69 | Superficie commerciale: | 122,69 |
|                  | Balconi:                         | 18,51  | Superficie commerciale: | 6,17   |
|                  | Altro:                           | 0,00   | Superficie commerciale: | 0,00   |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi |                                                           |      |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|
| Appartamento                              | PIANO: terzo, con ascensore                               | 1,00 |
|                                           | STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da diversi anni) | 1,05 |
|                                           | AFFACCIO: su due lati                                     | 0,98 |
|                                           | ESPOSIZIONE: discretamente assolata                       | 1,00 |
|                                           | ALTEZZA SOFFITTI: media                                   | 1,00 |
|                                           | VISTA: prevalentemente ostacolata                         | 0,95 |
| Edificio                                  | REGIME LOCATIVO: assente                                  | 1,00 |
|                                           | TIPOLOGIA: intensivo                                      | 0,95 |
|                                           | STATO CONSERVATIVO: medio                                 | 1,00 |
|                                           | SERVIZI CONDOMINIALI: con rilevanti spazi                 | 1,02 |
|                                           | SERVIZIO DI PORTINATO: assente                            | 1,00 |

| Calcolo del valore di mercato           |    |                                                        |
|-----------------------------------------|----|--------------------------------------------------------|
| Elementi per l'elaborazione del calcolo | a) | Valore medio unitario di mercato di zona: € 1.072,50   |
|                                         | b) | Superficie commerciale complessiva: mq 128,86          |
|                                         | c) | Prodotto dei coefficienti: 0,95                        |
| a) x b) x c)                            |    | <b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 131.292,23</b> |

## SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA

prov. SR

VIALE SCALA GRECA 181/C

C.A.P. 96100

edificio ----

s.cala C

piano 3

int. 7

Dati catastali

Foglio: 29

Particella: 177

Subalterno: 120

Piano: 3

Categoria catastale: A/2

Consistenza catastale: 129 mq

6 vani

Proprietà

CAVALERI KATIA

QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)

Superficie residenziale coperta:

122,69

Superficie commerciale:

122,69

Balconi:

18,51

Superficie commerciale:

6,17

Altro:

0,00

Superficie commerciale:

0,00

### Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento

PIANO: terzo, con ascensore

1,00

STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da diversi anni)

1,05

AFFACCIO: su due lati

0,98

ESPOSIZIONE: discretamente assolata

1,00

ALTEZZA SOFFITTI: media

1,00

VISTA: prevalentemente ostacolata

0,95

REGIME LOCATIVO: assente

1,00

Edificio

TIPOLOGIA: intensivo

0,95

STATO CONSERVATIVO: medio

1,00

SERVIZI CONDOMINIALI: con rilevanti spazi

1,02

SERVIZIO DI PORTINERATO: assente

1,00

### Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo

a) Valore locativo medio di zona: ~~5,47~~ 5,47

b) Superficie commerciale complessiva: mq 128,86

c) Prodotto dei coefficienti: 0,95

d) Spese di gestione: € 2.000,00

e) Saggio di capitalizzazione: % 4,21

f) Valore locativo annuo netto: € 6.035,45

f) / e)

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 143.359,86



Il più probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA  $V_d$ : € 131.292,23

2) STIMA INDIRETTA  $V_{ind}$ : € 143.359,86

Ovvero:  $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 274.652,09 \times 1/2 = € 137.326,05$ .

A dedurre i costi per la regolarizzazione urbanistico-catastale della chiusura parziale del balcone, ovvero € 1.500,00;

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 137.326,05 - € 1.500,00 = € 135.826,05 \approx € 136.000,00$ .

(diconsi Euro Centotrentaseimila/00).

Conseguentemente, risulta un valore di mercato specifico pari a circa 1.055,00 €/mq ed un valore locativo mensile pari a circa € 600,00.

#### **QUESITO X**

Il lotto in oggetto è pignorato per la quota indivisa pari a 1000/1000. Per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

#### **QUESITO XI**

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

\*\*\*\*\*

**5. – Gli allegati alla presente relazione sono:**

All. A - Verbale delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;



All. E - Documentazione acquisita;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica.



### 3) Conclusioni

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10%-15% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sugli immobili, si ritiene di conseguenza congruo, per il lotto in oggetto, un valore medio (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **136.000,00 Euro**.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito. Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione peritale, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari. All'uopo invita le parti a far pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza fissata, eventuali note in merito.

Il Perito Estimatore, infine, deposita la presente relazione peritale in modalità telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al procuratore del precedente e dell'esecutata, nonché al Custode Giudiziario.

Siracusa, 29/03/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Francesco Sinnona

