

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re R.G. n. 181/2021- G.E. Dott.ssa Di Stazio M. C.

promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro: ■

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Di Stazio M. C., del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 08/04/2022 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 181/2021, promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro SpA contro il signor ■■■■■■■■■■

In data 11/04/2022 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 dal Giudice provvedendo, altresì, ad eseguire l'accesso sui luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale.

2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto CTU, 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 alle parti coinvolte nel procedimento, la data e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che veniva eseguito giorno 8 del mese di giugno dell'anno 2022, alle ore 16:00, effettuando tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G).

L'esecutato veniva regolarmente avvisato del sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita a mezzo pec in data 11/05/2022; sempre a mezzo pec, in data 10/05/2022, veniva avvisata anche la parte procedente con apposita nota trasmessa al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale degli avv.ti Oronzo Alberto e Oronzo Federica (cfr. Allegato B).

Sui luoghi si presentava il sig. [REDACTED] delegato dell'esecutato, poiché il sig. [REDACTED] per impegni fuori sede, non poteva essere presente alla convocazione. Il sig. [REDACTED] previa sua identificazione col proprio documento di identità n. CA59718DM, emesso in data 07/03/2019, permetteva il regolare accesso al sito, presenziando al sopralluogo peritale.

A conclusione delle operazioni ispettive, il Perito Estimatore redigeva il verbale di sopralluogo, che veniva successivamente letto, firmato dagli astanti 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

L'immobile, di tipo residenziale, ubicato nel Comune di Siracusa, in viale Tica, al civico n. 24, interno n. 8, esteso in unico livello, al piano secondo di una palazzina condominiale, perimetralmente risulta prospiciente con l'esterno, ad eccezione del lato sud e parzialmente del lato est ove confina con immobili di altra ditta, nonché, sebbene, in piccolissima parte, con il vano scala comune. Anche superiormente e inferiormente il bene risulta confinato da appartamenti di proprietà di altra ditta.

L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 34, particella n. 959, subalterno n. 10, categoria A/3, classe 3, consistenza pari a 6,5 vani (cfr. Allegato C).

Dalla trascrizione del rogito di acquisto e da quanto fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore, dott. [REDACTED] fanno parte del bene la comproprietà proporzionale del portone, dell'androne, della scala, dell'ascensore, della terrazza condominiale, piana e praticabile, del locale autoclave, dell'ex centrale termica e del cortile comune indiviso. Inoltre, i millesimi di parti comuni, in riferimento alle tabelle 2 (ascensore) e 3 (autoclave/pulizia), sono rispettivamente pari a 26,22 e 33,118, mentre quelli di proprietà sono pari a 23,901 (cfr. Allegato E-3).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti:
Latitudine 37° 4' 59"N; Longitudine 15° 17' 14"E.

QUESITO II

Il bene staggito risulta parte integrante di una palazzina condominiale con struttura in cemento armato, a sette piani fuori terra, di cui sei destinati ad uso abitativo e il livello terreno adibito ad attività commerciali. L'intero edificio prospetta su area condominiale, ad eccezione del lato ovest che si aggetta sulla pubblica via.

L'accesso all'appartamento avviene tramite il corpo scala, dotato dell'androne condominiale, di un portone a doppia anta in alluminio preverniciato e dell'ascensore; tale vano scala si presenta rifinito e pavimentato in marmo, nonché dotato di ringhiera metallica con corrimano rivestito in legno. L'edificio condominiale, denominato "Belvedere II", è ubicato in una zona della città prettamente residenziale e commerciale; grazie al cortile comune, con accesso regimentato da una barra metallica ad apertura controllata da remoto, condiviso anche col condominio antistante, denominato "Belvedere", offre ampio spazio per posti auto, sebbene non assegnati univocamente ai condomini. Nel complesso l'edificio si presenta in discrete condizioni manutentive; da quanto riferito dall'Amministratore condominiale l'ultima ristrutturazione è stata eseguita circa 10-15 anni fa.

L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da tre camere, delle quali una matrimoniale, un salotto, una cucina, un bagno, un doppio servizio, adibito anche a lavanderia, un ripostiglio, un ingresso e un corridoio centrale a T che disimpegna tutti i suddetti

vani. Completano l'appartamento due balconi posti ad ovest, uno posto a nord e un altro ad est, quest'ultimo provvisto di una chiusura con struttura precaria amovibile in alluminio e vetro.

Le superfici interne dell'immobile, verticali e orizzontali, risultano intonacate e tinteggiate; tutti i vani dell'appartamento risultano pavimentati con piastrelle in segato di marmo, ad eccezione della cucina e del bagno che presentano piastrelle in ceramica.

In particolare, il bagno, con pareti rivestite in ceramica, risulta dotato di vasca, vaso, bidet, lavabo e doccia; la lavanderia, anch'essa rivestita in ceramica, risulta dotata di pilozza e vaso wc. Gli infissi esterni sono del tipo con telaio in monoblocco zincato, cassonetto, vetro singolo e avvolgibili in plastica. Tutte le porte interne dei vani, inclusa quella di pianerottolo, sono in legno.

Gli impianti rilevati sono quello elettrico, citofonico, idrico, fognario e televisivo. Inoltre, una caldaia a metano, posta nel balcone a nord, collegata ai radiatori a parete, provvede al riscaldamento dell'appartamento. Due pompe di calore, poste in cucina e nella camera 3, provvedono alla climatizzazione di tali ambienti. Infine, un bollitore elettrico da 80 litri, posto nella lavanderia, provvede alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'appartamento versa in un modesto stato conservativo; come dichiarato in fase di sopralluogo dal sig. [REDACTED] il bene è attualmente sottoposto ad alcuni interventi di ristrutturazione.

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'esecutato, sebbene non occupato dallo stesso; infatti, il sig. [REDACTED] risiede presso altra dimora, sita nel Comune di [REDACTED] in Via [REDACTED] n. 24, come attestato dal relativo Certificato Anagrafico di Residenza e Stato di Famiglia (cfr. Allegato E-1).

Il bene pignorato, quindi, risulta nella piena proprietà dell'esecutato, al quale è pervenuto in virtù dell'atto di divisione del 12/01/2005 da se stesso e dal fratello, il sig. [REDACTED]. A sua volta, tale atto nasce dalle successioni in morte dei propri genitori, i signori [REDACTED] e [REDACTED].

Nel successivo Quesito V sono dettagliati i passaggi di cui sopra e negli Allegati D ed H trovano le relative annotazioni.

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura (vedasi Quesito V, punto B).

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.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Landolfo Maria del 23/09/2021, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 12/11/2022, 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) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione contro dell'8 Gennaio 2002 - RG n. 147 - RP n. 11.
 - 2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione contro del 5 Agosto 2004 - RG n. 4581 - RP n. 17884.
 - 3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione contro del 20 febbraio 2017 - RG n. 2242 - RP n. 1570.
 - 4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione contro del 12 agosto 2021 - RG n. 14960 - RP n. 12054.
- 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) L'immobile pignorato è pervenuto al sig. [REDACTED] per divisione da se stesso e dal germano [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto per notar Pensavalle Emanuele del 12/01/2005, rep. n. 75768/7606, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa addì 20/01/2005, ai nn. 1581/938 (cfr. allegato H). Il suddetto atto di divisione nasce dai seguenti titoli:

1) successione legale in morte della madre dell'esecutato, la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta a Siracusa il 17/08/2002, giusta denuncia del 17/02/2003, n. 238 e vol. 376, trascritta presso la Conservatoria di Siracusa addì 27/03/2004, ai nn. 6811/4767, con la quale la de cuius lasciava ai figli [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 della piena proprietà ciascuno dell'immobile in oggetto;

2) successione non trascritta in morte del padre dell'esecutato, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il 04/02/1993, giusta denuncia n. 21 e vol. 985, con la quale il de cuius lasciava al coniuge superstite, la signora [REDACTED] ed ai figli [REDACTED] e [REDACTED]

la quota di 1/6 della piena proprietà ciascuno dell'immobile in oggetto;

3) ai suindicati coniugi [REDACTED] e [REDACTED]
quanto sopra è pervenuto dalla ditta [REDACTED] nata
a [REDACTED] i [REDACTED] giusto atto di compravendita per notar
Pantano Antonino del 06/10/1975, rep. n. 148537, trascritto
presso la Conservatoria di Siracusa addì 28/10/1975, ai nn.
14362/11599 (cfr. allegato D).

B) Dal quanto prodotto dal dott. [REDACTED]
Amministratore pro-tempore dell'edificio condominiale,
denominato "Belvedere II", emerge quanto segue:

- Le spese fisse mensili relative alla gestione e manutenzione
dell'immobile, ovvero le spese mensili ordinarie
condominiali ammontano ad un importo complessivo di €
77,00. Si precisa che tale importo include, oltre la pulizia e
l'illuminazione delle parti comuni, la gestione dell'ascensore
e della barra di accesso al cortile condominiale (quest'ultima
in misura del 40%, mentre il 60% a carico del condominio
antistante), le spese di amministrazione, ecc., anche la quota
relativa al consumo idrico, poiché attualmente insiste un solo
misuratore comune al condominio.
- In riferimento al quanto sopra detto, è stata approvata
dall'Assemblea Condominiale una delibera per l'esecuzione
dei lavori mirati alla realizzazione delle colonne montanti
individuali e all'installazione dei relativi contatori divisionali
per ogni appartamento del condominio; la quota straordinaria
deliberata per l'esecuzione di detti lavori, relativa al cospite

staggito, risulta pari ad € 294,00; tale quota, scaduta attualmente, non risulta ancora pagata dall'esecutato.

- Complessivamente, ad oggi lo scaduto gestione ordinaria ammonta ad € 879,79, mentre lo scaduto gestione straordinaria ammonta ad € 294,00; in ultimo, non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- Infine, da segnalare un grave vizio, tutt'ora esistente, insito nella costruzione dell'edificio nel suo complesso; nella fattispecie, è stata rilevata la mancanza della camera d'aria nelle pareti di tamponatura esterna. Ovvero, i tompagni non presentano, come da progetto, una doppia fila di mattoni forati, distanziati da una camera d'aria, ma una singola parete costituita da blocchi di calcestruzzo vibrato; un gruppo di condomini, a causa di tale vizio, e di altre criticità riscontrate, tipo umidità, muffa e infiltrazioni di acqua, citò in giudizio per danni il costruttore dell'edificio, la ditta Romano Celeste Emilia, la quale, a seguito dell'emissione della sentenza n. 771/88 del Tribunale di Siracusa, fu condannata a risarcire i danni causati (cfr. allegato E-3).

QUESITO VI

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa (istanza del 28/04/2022, protocollo n. 53755), eseguita anche a nome dei precedenti intestatari del bene, si rileva il rilascio della Licenza Edilizia n. 1163 del 30/08/1968, e successiva approvazione di variazione del

21/04/1972. Ovviamente, tali titoli edilizi, rilasciati alla ditta [REDACTED] si riferiscono alla costruzione dell'intera palazzina, cui fa parte integrante l'appartamento in oggetto.

Dalla documentazione reperita in atti si evinceva, altresì, che i lavori di edificazione della palazzina furono iniziati in data 26/02/1969 e terminati in data 30/09/1971.

Veniva, altresì, rinvenuta anche la certificazione di Abitabilità n. 8289/Ig, rilasciata dal Comune di Siracusa in data 15/07/1972.

Nell'Allegato E-2 è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 16/06/2022, protocollo n. 298, previa apposita istanza del sottoscritto presentata in data 07/06/2022, protocollo n. 81108.

Da tale documento, ai sensi del vigente PRG del Comune di Siracusa, si evince che l'immobile ricade all'interno della zona "B3.2 - Tessuto edificato denso". Inoltre, ai sensi del Piano Paesaggistico degli ambiti 14 e 17, ricade nel contesto paesaggistico 10d - livello di tutela 1; infine, ai sensi del D.L. 42/2004, art. 134, lettera c), e s.m.i. ricade in area vincolata; pertanto, soggetto a pareri e vincoli della Soprintendenza dei BB.AA.CC. di Siracusa. Nel suddetto documento sono indicati i parametri urbanistico-edilizi della suddetta zona.

QUESITO VII

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti,

catastale e urbanistica, si evincono delle discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze non è stata presentata alcuna richiesta di regolarizzazione; in particolare, infatti, nel vano salotto è stata demolita parzialmente la parete comunicante con l'ingresso e realizzato un varco a giorno; inoltre, il balcone esposto ad est, a servizio della cucina, risulta delimitato da una struttura precaria amovibile in alluminio anodizzato e vetro.

Al fine di regolarizzare tali difformità occorre presentare al Comune di Siracusa una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, cioè una CILA tardiva, corredata di apposita documentazione tecnica. Conseguentemente, a chiusura dell'iter urbanistico occorrerà produrre la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), per la quale necessiterà anche la conformità degli impianti tecnologici presenti, e la produzione dei relativi attestati da depositare all'Ufficio di competenza del Comune di Siracusa.

Anche catastalmente la planimetria dell'immobile pignorato è da aggiornare, redigendo e trasmettendo all'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, il relativo Doc.Fa (Documento Fabbicati). Inoltre, essendo indicato nella visura al catasto fabbricati il civico n. 2, anziché il civico n. 24, occorre anche eseguire l'aggiornamento della toponomastica del sito in detta visura.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile in oggetto, desunto nel seguente punto IX.

Nella fattispecie, si stima un importo forfettario complessivo pari

a circa 4.000,00 €, per sostenere le spese tecniche, i diritti di istruttoria e le sanzioni relative.

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.

A tale scopo, veniva incaricata apposita impresa specializzata per redigere i libretti di impianto relativi alla caldaia e alle pompe di calore installate nell'appartamento e per la dovuta registrazione degli stessi al Catasto Energetico della Regione Siciliana (cfr. Allegato I). Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'unità immobiliare è pari ad 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:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	684,00	1026,00	3,35	5,01
OMI	790,00	1 150,00	4,00	5,80

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 - mq -	%	SUP. COMM. - mq -
	PIANO SECONDO		
Appartamento	144,00	100	144,00
Balconi	30,00	33,33	10,00
TOTALE			154,00

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 912,50 €/mq;

STIMA INDIRETTA: un valore locativo pari a 4,54 €/mqxmese.

SCHEMA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA

prov. SR

VIALE TICA 24

C.A.P. 96100

edificio

scala

piano II

int. 8

Dati catastali	Foglio:	34	Particella:		Subalterno:	10
	Piano:	II	Categoria catastale:	A/3	Consistenza catastale:	156 mq 6,5 vani

Proprietà	
	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	144,00	Superficie commerciale:	144,00
	Balconi:	30,00	Superficie commerciale:	10,00
	Altro:		Superficie commerciale:	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
Appartamento	PIANO: Piano secondo (con ascensore)	0,98
	STATO CONSERVATIVO: Modesto (da ristrutturare parzialmente)	0,95
	AFFACCIO: su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: Media	1,00
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: assente	1,00
Edificio	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI: rilevanti	1,02
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a) Valore medio unitario di mercato di zona:	€ 912,50
	b) Superficie commerciale complessiva:	mq 154,00
	c) Prodotto dei coefficienti:	0,90
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 126 472,50	

SCHEMA DI VALUTAZIONE			
- METODO DIRETTO -			
Immobile sito in:			
SIRACUSA		prov.	SR
		C.A.P.	96100
edificio	----	scala	----
		piano	II
		int.	8
Dati catastali	Foglio:	34	Particella:
	Piano:	II	Subalterno:
		Categoria catastale:	A/3
		Consistenza catastale:	156 mq 6,5 vani
Proprietà	QUOTA: 1000/1000		
Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	144,00	Superficie commerciale:
	Balconi:	30,00	Superficie commerciale:
	Altro:		Superficie commerciale:
Caratteristiche e coefficienti correttivi			
Appartamento	PIANO: Piano secondo (con ascensore)		0,98
	STATO CONSERVATIVO: Modesto (da ristrutturare parzialmente)		0,95
	AFFACCIO: su più di due lati		1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta		1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: Media		1,00
	VISTA: prevalentemente libera		1,00
	REGIME LOCATIVO: assente		1,00
Edificio	TIPOLOGIA: Intensivo		0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio		1,00
	SPAZI CONDOMINIALI: rilevanti		1,02
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno		1,00
Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona:	4,54
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	154,00
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,90
	d)	Spese di gestione: €	1 500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	4,44
	f)	Valore locativo annuo netto: €	6 050,93
f) / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 136 282,21

Il 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 : € 126.472,50

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 136.282,21

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 262.754,71 \times 1/2 = € 131.377,36$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 4.000,00;

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

$V_f = € 131.377,36 - € 4.000,00 = € 127.377,36 \approx € 127.380,00$.

(diconsi Euro Centoventisettemilatrecentottanta/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 e Libretti d'Impianto.

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 **127.380,00 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 procedente e all'esecutato.

Siracusa, 30/11/2022

Il Perito Estimatore
Dot. Ing. Francesco Sinnona