

TRIBUNALE DI SIRACUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: n. 260/2024 Reg. Gen. Esc.

creditore procedente:

debitore:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Concita Cultrera

1. Premessa

Al sottoscritto Ing. Antonello Belfiore, su mandato del Giudice, Dott.ssa Concita Cultrera, del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 04.10.2024 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il procedimento iscritto al Reg. Gen. Esc. n. 250/2024, promosso da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore).

In data 08.10.2024 lo scrivente prestava il giuramento di rito mediante deposito telematico

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice Dr.ssa Concita Cultrera, provvedeva ad eseguire l'accesso ai luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale e chiedeva, altresì, una proroga 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.

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. - Congiuntamente con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Marco Lombardo, comunicava per tempo alle parti coinvolte nel procedimento, la data e il luogo dei sopralluoghi peritali di rito (all. 2) che venivano fissati in data 24.10.2024 e 16.12.2024, ma, a seguito delle difficoltà di accesso ai luoghi,

veniva esperito solo giorno 8 del mese di aprile dell'anno 2025, dalle ore 9:20 (all. 1), effettuando tutti gli accertamenti tecnici possibili nonché un rilievo fotografico dei luoghi. (all. 7).

Gli esecutati venivano regolarmente avvisati del sopralluogo peritale dal sottoscritto perito, tramite apposita convocazione, spedita a mezzo raccomandata A/R in data 09.10.2024; non essendo state consegnate tali missive, il sottoscritto ha provveduto a reinviare la medesima convocazione agli esecutati in data 14.11.2024 a mezzo dell'Ufficio UNEP del Tribunale di Siracusa. (all. 2).

Sui luoghi in data 08.04.2025, alle ore 9:20, convenivano, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario nominato, l'Avv. Marco Lombardo, nonché il [REDACTED] esecutato nella procedura in oggetto, e [REDACTED] nella qualità di ausiliario del sottoscritto. Il [REDACTED] permetteva al Perito Estimatore l'accesso ai luoghi, di eseguire un rilievo completo dello stesso e terminare le operazioni peritali in pari data.

A conclusione delle operazioni peritali, il sottoscritto Perito Estimatore redigeva il verbale di sopralluogo che veniva successivamente letto, firmato dal Custode Giudiziario, [REDACTED] controfirmato dal sottoscritto (all.1).

3. - Provvedeva altresì:

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.

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

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 una villetta con due piani fuori terra e da una pertinenza adiacente a quest'ultima con un solo piano fuori terra all'interno di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Siracusa, Contrada Casale, Traversa Papeo oggi Via San Benedetto da Norcia n. 47.

L'unità immobiliare in oggetto confina a sud-est con proprietà [REDACTED] e proseguendo in senso orario con stradella di accesso, a sud-ovest con proprietà [REDACTED], a ovest con proprietà [REDACTED] e a nord con proprietà [REDACTED].

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 86, particella 989, subalterno n. 5 e 6 graffiati, categoria A/7, classe 2, consistenza pari a 6,5 vani (all. 3).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti: latitudine 37° 3'15.60"N - longitudine 15°10'53.2"E

QUESITO II

L'immobile pignorato consiste di una unità immobiliare principale con due piani fuori terra e un locale accessorio (locale di sgombero) posto sul confine est con un solo piano fuori terra. L'unità immobiliare principale e il locale accessorio sono stati realizzati entrambi con struttura portante in muratura ad esclusione della veranda dell'unità immobiliare principale che è stata realizzata con pilastri e travi in c.a.. Entrambe le suddette unità immobiliari sono state edificate su un lotto di terreno, il cui accesso carrabile e pedonale avviene da un cancello a due ante in ferro alto circa 2,65 m e largo circa 3,00 m, ancorato a due pilastri in c.a. delle dimensioni pari a circa 30x30 cm. Superato il cancello d'ingresso predetto, la zona antistante il prospetto principale, lato sud, risulta pavimentata con mattoni tipo cotto, mentre l'unica zona non pavimentata del lotto di terreno è quella retrostante, su lato nord, in cui cresce vegetazione spontanea. Sul fianco est è presente anche un piccolo varco con cancello in ferro; all'interno

del lotto, superato il varco d'ingresso principale, sulla destra trovasi un pozzo trivellato; sul lato ovest è presente una vasca di raccolta delle acque, oramai in disuso, poiché coperta da una soletta in c.a.; affiancato a quest' ultima si trova un modesto manufatto, con porta in ferro, la cui copertura è in cemento amianto (eternit).

L'ingresso all' unità immobiliare principale avviene dal prospetto sud dove si trova una veranda coperta pavimentata con piastrelle in ceramica; i parapetti che la delimitano sono sormontati da lastre in marmo e dalla veranda coperta si accede all'unità immobiliare predetta da un portoncino di ingresso.

L'unità immobiliare principale è composta al piano terra da soggiorno/cucina e da un bagno (corredato di doccia con box, bidet, vaso wc e lavabo). Il piano primo si raggiunge da una scala interna pavimentata con marmo ed è composto da tre camere da letto, delle quali due singole e una matrimoniale, e da un bagno (corredato di vasca, bidet, vaso wc e lavabo). Tutti i vani sono accessibili da un corridoio. Una veranda scoperta, posta a sud, completa l'immobile principale. La copertura dell'immobile è del tipo a falde inclinate sormontato da tegole; i vani del piano primo presentano un controsoffitto in cartongesso armato.

Il locale accessorio pertinenziale (sgombero) si presenta come un unico locale con wc (corredato di piatto doccia); anche la copertura di tale immobile è del tipo a falde inclinate sormontato da tegole.

L'immobile principale a piano terra e primo, il locale accessorio pertinenziale (sgombero) e le verande sono pavimentati con piastrelle in ceramica. La parete della zona cucina dell'immobile principale è rivestita parzialmente con piastrelle in ceramica, così come le pareti dei bagni.

Internamente ed esternamente la villetta nel complesso versa in discrete condizioni manutentive. Gli infissi interni sono in legno, ad eccezione di quelli presenti nel bagno al piano terra dell'immobile principale e nel bagno del locale di sgombero che risultano essere in pvc del tipo a soffietto; gli infissi esterni dell'unità immobiliare principale sono in alluminio preverniciato con vetro camera

e avvolgibile e due di questi presentano persiane orientabili (al piano terra accanto alla zona cucina e al piano primo sul prospetto principale), mentre gli infissi esterni del locale di sgombero sono in alluminio preverniciato corredati da vetro singolo.

L'immobile risulta dotato degli impianti idrico, fognario, elettrico, citofonico e televisivo. Due pompe di calore provvedono alla climatizzazione dell'immobile principale; un bollitore elettrico, posto nel locale pertinenziale, provvede al fabbisogno di acqua calda sanitaria.

Vedasi l'all. 6 per la disposizione planimetrica degli ambienti succitati.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità degli esecutati, i quali lo utilizzano in maniera saltuaria e stagionale.

Tale bene perveniva agli esecutati in virtù dell'atto di divisione stipulato in data 02.02.2017. Nel successivo Quesito V sono dettagliati i passaggi di cui sopra e nell'all. 4 e 8 trovano le relative annotazioni ipotecarie.

QUESITO IV

Essendo il cespite staggito indipendente da contesti condominiali non risultano vincoli di tale natura a carico dello stesso. Si rileva la comproprietà della particella censita al Catasto Terreni al foglio 86, particella 986, quale stradella di accesso comune agli immobili su essa prospicienti. 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 (all. 8), redatta dal Notaio [REDACTED] del 07.08.2024, e della successiva ispezione ipotecaria (all. 4), a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 26.05.2025 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 7 agosto 2024 - RG n. 16087 - RP n. 12703.

2) IPOTECA LEGALE - ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Iscrizione contro del 19 ottobre 2017 - RG n. 15860 - RP n. 2284.

3) IPOTECA GIUDIZIALE - ATTO GIUDIZIARIO

Iscrizione contro del 24 febbraio 2007 - RG n. 5026 - RP n. 946.

4) IPOTECA GIUDIZIALE - ATTO GIUDIZIARIO

Iscrizione contro del 31 gennaio 2017 - RG n. 1292 - RP n. 252.

5) IPOTECA GIUDIZIALE - ATTO GIUDIZIARIO

Iscrizione contro del 3 maggio 2017 - RG n. 5996 - RP n. 980.

Nell'allegato 4 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:

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

l'immobile in oggetto è pervenuto [redacted] per
1/10 indiviso per il regime di comunione legale col proprio coniuge, sig.

[redacted] in forza dell'atto di compravendita del 6.12.1975,
registrato a Siracusa il 23.12.1975 al n. 4824 Notaio D. [redacted]

Rep. n.110114 Racc. n. 19668 (all. 8), per 4/30 indivisi in forza di
successione legittima da [redacted] deceduto il 4.3.2016,
giusta denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di

Siracusa in data 1.9.2016, e registrata al numero 1807 volume 9990, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità il 3.3.2025 ai numeri Registro Generale n. 3953 e Registro Particolare n. 2887, e per 4/30 indivisi ciascuno ai signori [REDACTED]

[REDACTED] in forza della sopracitata successione legittima da [REDACTED] e successivo atto di divisione ricevuto dal Dr.

[REDACTED] Notaio in Siracusa, in data 2.2.2017, Repertorio n. 69963 e Raccolta n.19319, trascritto a Siracusa il 10.2.2017 Registro Generale n. 1864 Registro Particolare n. 1290 (all. 8); tale atto di divisione contiene la clausola di opposizione alla divisione da parte del

[REDACTED] costituito che, vantando un credito ha proposto esplicita opposizione, ottenendone la trascrizione, ad oggi non annotata.

- 2) Si fa presente che nella dichiarazione di successione sopra citata è stata erroneamente indicata la quota di 1/2 indiviso in luogo di 1/10 indiviso relativa all'immobile in oggetto.
- 3) Si evidenzia, inoltre, che nell'accettazione tacita di eredità sopra citata non è stato inserito l'immobile (stradella di accesso comune) censita al NCT al fg. 86 particella 986, che non è stato oggetto di divisione.
- 4) Si evidenzia, infine, che nell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 6.2.2017 ai numeri Registro Generale n. 5996 e Registro Particolare n. 980 è stata inserita la quota pari a 1/1 e non è stato inserito il regime patrimoniale.

QUESITO VI

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Speciale Sanatoria dell'Urbanistica del Comune di Siracusa in data 24.10.2024, protocollo n. 0229425, si rileva quanto in appresso indicato:

- 1) Per il cespite staggito è stata presentata istanza di Sanatoria ai sensi della

Legge n.47/85 dalla ditta Palumbo Francesco in data 31.12.1986 e registrata al Protocollo Generale con il n. 129816 - pratica n.637/P e che la stessa è in corso di definizione. - Attestato del 05.04.2007 protocollo Urbanistica n. 004576 del 28.03.2007.

2) Pertanto, non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

Nell'allegato 5 è riportata la documentazione relativa alla suddetta sanatoria rinvenuta agli atti (Attestato del 05.04.2007 protocollo Urbanistica n. 004576 del 28.03.2007, Modello 47/85, Tavola grafica di progetto, relazione tecnica descrittiva, certificato di idoneità statica, autorizzazione e progetto per lo smaltimento dei reflui, perizia extragiudiziaria giurata, Atto di compravendita del 6.12.1975 Notaio Dr. [REDACTED]), nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 21.11.2024, n. 574, a seguito dell'istanza protocollata dal sottoscritto in data 04.11.2024 n. 0235879.

Da tale documento si evince che l'immobile, ai sensi del vigente PRG del Comune di Siracusa, ricade in parte in Zona CR1b, ovvero all'interno delle cosiddette "Aree di riordino urbanistico di tipo b", e in parte in viabilità. Non sussistono in tale area vincoli paesaggistici, storici, culturali e artistici. Nel suddetto documento sono indicati anche i parametri urbanistico-edilizi di zona. L'immobile pignorato, come già sopra ribadito, risulta regolarmente censito al catasto fabbricati e dotato di regolare planimetria catastale.

Infine, da quanto scaturito dall'attestazione inviata a mezzo PEC dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Siracusa, in data 21.05.2025 prot. n. 63025, per il pozzo trivellato, presente all'interno del lotto pignorato, risulta che «esaminata la richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dagli atti in possesso di questo Ufficio, con i dati indicati e sulla scorta della visura storica allegata all'istanza, non risultano censiti pozzi e/o richieste di concessioni autorizzazioni per il prelievo delle acque pubbliche» (all. 5)

Da quanto rilevato in situ (all. 6) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Infatti, il locale accessorio pertinenziale (sgombero) risulta nella realtà privo di una stanza (vano) sul prospetto nord-est.

Poiché la difformità riscontrata è relativa alla realizzazione di volumi inferiori a quelli rappresentati, tale discrepanza è suscettibile di regolarizzazione urbanistica; all'uopo occorrerà redigere una tavola grafica integrativa alla pratica di Sanatoria in essere con la rappresentazione planimetrica dello stato attuale dei luoghi; inoltre, anche la planimetria catastale risulta viziata da tale difformità; pertanto, sarà necessario, prima del ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria, eseguire l'aggiornamento catastale dell'immobile, con la presentazione del DOC.FA. relativo. Si stima un importo forfettario complessivo per il DOC.FA. pari a circa € 800,00.

Per l'ultimazione della pratica di Sanatoria, da quanto comunicato dall'Ufficio Speciale Sanatoria del Comune di Siracusa, occorrerà eseguire un pagamento per il saldo dei diritti di segreteria pari a € 371,86 ed una marca da bollo di € 16,00. Infine, a completamento della regolarizzazione urbanistica del bene pignorato, bisognerà depositare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con i relativi elaborati tecnici e con le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. Si stima un importo forfettario complessivo per la SCA pari a circa € 2.000,00.

Inoltre, la vasca di raccolta delle acque, coperta da una soletta in c.a., nonché il piccolo manufatto in muratura, sormontato da lastre eternit, sono da demolire, poiché non sanabili. Il costo di tale demolizioni, comprensivo anche dello smaltimento dell'amianto presente, con la preparazione delle relative documentazione d'uopo (piano di lavoro ASP, piano di Sicurezza, Rimozione e trasporto a discarica speciale autorizzata, ecc.), ammonta ad un importo

forfettario pari a circa € 3.000,00.

Infine, occorrerà ripristinare la muratura al confine est, poiché il varco pedonale presente e materializzato con un cancelletto in ferro non risulta autorizzato. Si stima un importo forfettario pari a circa € 800,00.

Complessivamente per la regolarizzazione urbanistico/catastale del cespite si stima una spesa pari a € 16.987,86.

Infine, per regolarizzare il pozzo trivellato presente all'interno del lotto occorrerà sostenere un importo pari a € 700,00 (a titolo di sanzione) da versare all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Siracusa, così come comunicato verbalmente dal Responsabile del procedimento, [REDACTED]. Si considera anche un importo pari a circa € 300,00 per sostenere le relative spese tecniche.

Si rileva, inoltre, che il bene pignorato trovasi ubicato in via San Benedetto da Norcia al civico n. 43 e non, come indicato sia nella visura catastale in atti e sia nel presente pignoramento immobiliare, al civico n. 47. Tale variazione toponomastica potrà essere eseguita contestualmente alla redazione del DOC.FA. per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati.

I costi sopra indicati, da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, saranno decurtati dal valore di mercato dell'immobile in oggetto, desunto nel seguente punto IX.

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. Non essendo esibito dall'esecutato alcun libretto relativo all'impianto di climatizzazione, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso tramite un installatore qualificato (all. 9). Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della

normativa vigente, la classe energetica globale dell'unità immobiliare è pari a F.

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:

VILLE E VILLINI				
Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
OMI	480,00	690,00	2,10	3,10
Borsino Immobiliare	465,00	631,00	1,94	2,71

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 TERRA			
Superficie residenziale	66,02	100	66,02
Veranda coperta	39,68	20	7,94
Locale di sgombero	24,94	25	6,24
TOTAL E			80,19

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	mq		mq
PIANO PRIMO			
Superficie residenziale	66,02	100	66,02
Terrazza a livello	39,68	20	7,94
TOTAL E			73,96

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato, 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 566,50 €/mq

Stima indiretta: un valore locativo pari a 2,46 €/mqxmese

SCHEDA DI VALUTAZIONE - METODO DIRETTO -				
Immobile sito in: <u>Siracusa</u> prov. <u>SR</u>				
Contratto Casale - Via San Benedetto da Norcia n.47 - CAP <u>96100</u>				
edificio <u>----</u> scale <u>----</u> piano <u>T-1</u> int. <u>----</u>				
Dati catastali	Foglio <u>85</u>	Particella <u>989</u>	Subalterno <u>5-6</u>	
	Piano <u>T-1</u>	Categoria catastale <u>A/7</u>	Consistenza catastale <u>158 mq</u> <u>8,5 vani</u>	
Proprietà	<u>[REDACTED]</u> QUOTE RISPETTIVE 1/9-1/5-1/9-8/9			
Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta	132,04	Superficie commerciale	132,04
	Verande	79,39	Superficie commerciale	15,88
	Locale di Sgarbero	24,94	Superficie commerciale	6,24
Caratteristiche e coefficienti correttivi				
Villetta	TIPOLOGIA: unifamiliare			1,00
	STATO CONSERVATIVO INT.: normale			1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: medio			1,00
	PROSPETTI: su quattro lati			1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente esposta			1,00
	DOTAZIONI COMUNI: assente			1,00
	VISTA: libera			1,00
	REGIME LOCATIVO: assente			1,00
	LOCALI PERTINENZIALI: presenti			0,95
	AREA A VERDE E CARRABILE: presenti			1,02
VARCHI CARRABILI/PEDONALI: presenti			1,02	
Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	566,50
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	154,15
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,99
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 86 312,93

SCHEDA DI VALUTAZIONE
- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:
Syracusa prov. SR
Contrada Casale - Via San Benedetto da Norcia n. 47 C.A.P. 96100
edificio ---- scala ---- piano T-1 int. ----

Dati catastali	Foglio: 86	Particella: 989	Subalterno: 5-6
	Piano: T-1	Categoria catastale: A/7	Consistenza catastale: 166 mq 6,6 vani

Proprietà: [REDACTED]
QUOTE RISPETTIVE: 1/9-1/9-1/9-6/9

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta: 132,04		Superficie commerciale: 132,04
	Verande: 79,39		Superficie commerciale: 15,68
	Lasse di Sgombero: 24,94		Superficie commerciale: 8,24

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Villetta	TIPOLOGIA: unifamiliare	1,00
	STATO CONSERVATIVO INT.: normale	1,00
	STATO CONSERVATIVO EST.: medio	1,00
	PROSPETTI: su quattro lati	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assai	1,00
	DOTAZIONI COMUNI: assente	1,00
	VISTA: libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: assente	1,00
	LOCALI PERTINENZIALI: presenti	0,95
	AREA A VERDE E CARRABILE: presenti	1,02
	VARCHI CARRABILI/PEDONALI: presenti	1,02

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo		
a)	Valore locativo medio di zona: [REDACTED]	2,46
b)	Superficie commerciale complessiva: mq	154,15
c)	Prodotto dei coefficienti:	0,99
d)	Spese di gestione: €	1.000,00
e)	Saggio di capitalizzazione: %	4,50
f)	Valore locativo annuo netto: €	3.497,72
g / e)	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO = €	77.727,08

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

Stima diretta V_d : € 86.312,93

Stima indiretta V_{ind} : € 77.727,08

Si ha:

$$V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 164.040,01 \times 1/2 = € 82.020,01$$

A dedurre i costi per la regolarizzazione dell'immobile di cui al quesito VII:

- pratiche urbanistico-catastali, € 6.987,86
- pratica Ufficio Genio Civile di Siracusa, € 1.000,00

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

$$V_f = € 82.020,01 - € 7.987,86 = € 74.032,15 \approx € 74.000,00.$$

(diconsi Euro Settantaquattromila/00).

Conseguentemente, risulta un valore di mercato specifico pari a circa 480,00 €/mq ed un valore locativo mensile pari a circa € 350,00.

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. 1 - Verbale delle operazioni peritali;
- all. 2 - Comunicazioni alle parti;
- all. 3 - Documentazione catastale;
- all. 4 - Documentazione ipotecaria;
- all. 5 - Documentazione acquisita;
- all. 6 - Planimetria immobile;
- all. 7 - Documentazione fotografica;
- all. 8 - Documentazione notarile;
- all. 9 - Attestato di Prestazione Energetica.

2. Conclusioni

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 **Euro 74.000,00**.

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.

Siracusa, li 26.05.2025

(Il Perito Estimatore Ing. Antonello Belfiore)