

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: n° **267/2024 R.G.Es.**

Omissis

contro

Omissis

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 09/12/2024 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°267/2024 R.G.Es. promosso da *Omissis* contro *Omissis*, al fine di redigere una perizia di stima relativamente all'immobile pignorato 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 10/12/2024 il sottoscritto provvedeva all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.



Individuazione lotti

L'immobile pignorato, di proprietà di *Omissis*, consiste in un appartamento sito a Carlentini (SR) in Via Fontenuovo n°44 1° piano e pertanto si individua **un solo lotto**.



L'immobile pignorato

Appartamento sito a Carlentini in Via Fontenuovo n°44 1° piano

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Appartamento sito a Carlentini (SR) in Via Fontenuovo n°44 1° piano.

Dati catastali: F. 88 P.IIa 5401 sub 6 Cat. A/3 Classe 3 (*vedasi all. 3 - Visura storica catastale*)

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato, che **non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata**, consiste in un appartamento sito al 1° piano di una palazzina sita a Carlentini (SR) in Via Fontenuovo n°44, ovvero localizzata in una zona semicentrale a sud-est del paese. La Via Fontenuovo rappresenta una parallela in direzione est della principale Via Roma dalla quale dista circa 130 m ed in particolare il civico n°44 è vicino al suo tratto iniziale lato sud.



La Via Roma a sua volta attraversa da nord a sud la parte più vecchia del paese passando davanti la Piazza Armando Diaz che è quella principale di Carlentini, dalla quale la palazzina in cui si trova l'appartamento pignorato dista circa 300 m in linea d'aria. Di conseguenza, nelle sue immediate vicinanze esistono diverse attività commerciali e di servizio nonché il Convento del Carmine ed il Museo degli antichi mestieri.

La palazzina, la cui edificazione è avvenuta agli inizi degli anni '70, consta di 4 elevazioni fuori terra ad uso residenziale e di un piano seminterrato adibito a garage ed ha una copertura a terrazza praticabile. Essa è munita di ascensore che però, per quanto dichiarato dall'esecutato (*vedasi all. I - Verbale di Sopralluogo*), risulta disattivato da oltre vent'anni a causa di un debito che aveva contratto il condominio con la società alla quale era stata affidata a suo tempo la manutenzione dell'impianto. La sua struttura è in cemento armato con solai latero-cementizi gettati in opera, mentre i muri di tamponamento esterni ed i tramezzi sono in laterizi forati rispettivamente dello spessore di 25 e 8 cm. I suoi due prospetti principali, ovvero quello su Via Fontenuovo e quello sul Ronco IV della stessa via, presentano una finitura al quarzo plastico e perimetralmente al piano terra una zoccolatura in marmo alta circa 80 cm, mentre la facciata posteriore cieca che si erge al disopra di un confinante fabbricato di un sol piano fuori terra, si presenta completamente rivestita con delle onduline catramate. Essi appaiono in buone condizioni di conservazione e di decoro generale ad eccezione di due ammaloramenti riscontrati nella facciata sul Ronco IV che consistono nel degrado della finitura in corrispondenza di una sua porzione cieca all'ultimo piano e nel generale ammaloramento, con presenza di sfondellamento, dell'intradosso del balcone aggettante alla quota della terrazza di copertura.

L'appartamento, che ha una forma irregolare ed una superficie lorda pari a circa 97,50 mq che al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni discende a circa 82,50 mq utili, appare discretamente luminoso ed arieggiato. Esso confina a nord con il vano scala e l'immobile di proprietà di *Omissis*, a sud con l'area libera sul Ronco IV a Via Fontenuovo, ad est con il vano

scala e l'area libera al disopra del fabbricato di proprietà di **Omissis** ed infine ad ovest con il vano scala e l'area libera su Via Fontenuovo.

Al suo interno si presenta abbastanza funzionale e comprende: un ingresso - corridoio, una grande cucina - soggiorno, un doppio servizio, un disimpegno, un bagno, un ampio ripostiglio e due camere da letto ed ha inoltre come pertinenze esterne, due balconi di circa 3,50 mq aggettanti sulla

Via Fontenuovo ed un terzo balcone di circa 7,50 mq aggettante sul Ronco IV (*vedasi all. 4 -*

Planimetria immobile da rilievo).

Per ulteriori indicazioni tecniche vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
ingresso - corridoio	7,20	2,88	nessuna	+ che discrete
cucina - soggiorno	29,15	2,88	sud	ottime
doppio servizio	3,28	2,73 (gradino 15 cm)	ovest	+ che mediocri
disimpegno	2,75	2,88	nessuna	+ che discrete
bagno	5,70	2,88	ovest	mediocri
letto singola	10,95	2,88	ovest	buone
ripostiglio	8,72	2,88	sud	discrete
letto matrimoniale	14,70	2,88	ovest	+ che discrete

In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

INGRESSO - CORRIDOIO

- **INFISSI:** porta d'ingresso ad un'anta in legno pieno.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPIA:** laminato effetto parquet posato sopra l'originario pavimento e battiscopa in legno.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura (*presenza di lievi ammaloramenti nelle parti basse delle pareti a confine con i servizi igienici*).

CUCINA - SOGGIORNO



- **INFISSI:** porta - finestra a tre ante in alluminio preverniciato e vetro singolo con avvolgibile in pvc.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPIA:** idem ingresso - corridoio.
- **TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura ad eccezione di due pilastri e della trave che li collega che sono interamente rivestiti con piccole piastrelle in cotto e dei tratti di pareti della zona cucina che si presentano rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata delle dimensioni di 10 x 10 cm per un'altezza di 125 cm sul lato sud, 85 cm sul lato nord in corrispondenza di un muretto e di 70 cm al di sopra della zona cottura sul lato ovest.

DOPPIO SERVIZIO

- **INFISSI:** finestra ad un'anta tipo "saliscendi" in alluminio preverniciato e vetro singolo con avvolgibile in pvc.
- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.
- **TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI:** le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 2 m, mentre la loro restante altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura (*presenza di ammaloramenti nel soffitto e nella parte nord*).
- **ACCESSORI:** un vaso igienico con cassetta in ceramica, un lavabo in ceramica decorata incassato su un mobiletto in legno ed un piatto doccia in ceramica delle dimensioni di 70 x 70 cm munito di box ad ante scorrevoli in alluminio preverniciato e metacrilato.

DISIMPEGNO

- **PAVIMENTO e BATTISCOPIA:** idem ingresso - corridoio.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

BAGNO

- **INFISSI:** idem doppio servizio.
- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.





- **TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI:** le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 2,05 m, mentre la loro restante altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura (*presenza di ammaloramenti nel soffitto e nella parete nord*).

- **ACCESSORI:** un vaso igienico con cassetta in ceramica, un bidet e un lavabo incassato su un mobiletto in legno con ripiano in marmo (*è stata dismessa la vasca da bagno per eseguire lavori ancora non completati*).

CAMERE DA LETTO E RIPOSTIGLIO

- **INFISSI:** porta - finestra a due ante in alluminio preverniciato e vetro singolo con avvolgibile in pvc.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura (*presenza di ammaloramenti in una porzione del soffitto della camera da letto matrimoniale localizzata in corrispondenza dell'angolo di nord-ovest*).

A completamento della descrizione dell'appartamento occorre innanzi tutto aggiungere che, nonostante l'immobile sia stato recentemente in parte ristrutturato dall'esecutato, esso non si presenta in buone condizioni generali e ciò a causa di alcuni ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua che si sono verificate nel tempo a causa di perdite dall'abitazione sovrastante nonché da un allagamento avvenuto nella stessa che hanno interessato l'intero soffitto ed una parete sia nel bagno che nel doppio servizio, nonché una porzione del soffitto della camera da letto matrimoniale. A tal proposito l'esecutato ha dichiarato (*vedasi all. 1 - Verbale di Sopralluogo*) che le suddette perdite idriche, attualmente non sono più attive solamente perché, essendo l'appartamento sovrastante disabitato da tempo, è stata chiusa l'acqua. Inoltre, sempre in merito alla sua descrizione, si fa presente quanto segue: 1) le porte interne, ad eccezione di quella del bagno che è del tipo a scigno con anta in legno cieca laccata bianca e quella del doppio servizio



che è a soffietto in pvc, sono in legno massello bugnato laccato bianco e tutte cieche tranne quella della camera da letto singola che ha nella parte superiore dei riquadri a vetri; 2) dal corridoio l'accesso alla cucina – soggiorno avviene in maniera diretta, mentre al disimpegno tramite un'apertura ad arco priva d'infisso; 3) il doppio servizio è completamente rialzato di 15 cm; 4) i tre balconi di pertinenza hanno il pavimento ed il battiscopa in gres, l'orlatura in marmo e la ringhiera in ferro alta un metro ed in particolare il balcone più grande, aggettante sul Ronco IV, presenta quasi la metà della sua superficie chiusa con una struttura precaria in alluminio - vetro munita di porta e finestre ad ante scorrevoli che a sua volta è divisa internamente in due parti di uguali dimensioni adibite rispettivamente a ripostiglio e a cucinino; 5) all'interno della porzione di balcone chiuso adibita a cucinino è stata realizzata una piccola cucina in muratura, interamente rivestita con piastrelle in ceramica smaltata delle dimensioni 10 x 10 cm, che presenta incassato un piccolo lavabo in acciaio inox ed inoltre le pareti al disopra dei ripiani sono state rivestite, per un'altezza di 125 cm, con delle piastrelle in ceramica smaltata ad effetto mosaico; 6) l'impianto elettrico non è a norma e l'originario impianto di riscaldamento è stato smantellato ad eccezione della caldaia a gas che si presenta non collegata alla rete e probabilmente non funzionante; 7) la produzione dell'acqua calda ad uso igienico – sanitario avviene tramite uno scaldabagno elettrico.

QUESITO II

STATO DI POSSESSO: L'immobile si presenta non occupato da terzi e pertanto nella piena disponibilità dell'esecutato che tra l'altro vi risiede (*vedasi all. I – Verbale di Sopralluogo*).

QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Attualmente non ve ne sono.

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria che lo scrivente ha effettuato in data



30/01/2025 conferma quanto riportato nella Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, redatta dal Dott. Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, in data 19/09/2024 e precisamente:

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del *Omissis* nn. di rep. *Omissis* a rogito del Notaio Grazia Emanuela Banna di Carlentini (SR), iscritta in data *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore della *Omissis* contro *Omissis*, per la somma complessiva di € 105.000,00 a garanzia della somma di €70.000,00, durata 15 anni.
- **IPOTECA LEGALE** iscritta in data *Omissis* ai nn. *Omissis* in forza di atto del *Omissis* rep. *Omissis* Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione, a favore di *Omissis*, per la complessiva somma di €26.991,34 di cui capitale €13.495,67 a carico di *Omissis*.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del *Omissis* rep. *Omissis* Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto il *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis* e contro *Omissis*.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del *Omissis* rep. *Omissis* Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto il *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis*, e contro *Omissis*.

storia ventennale dell'immobile:

- All'esecutato, *Omissis*, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù dell'Atto di Compravendita del *Omissis* con nn. di rep. *Omissis* a rogito del Notaio Riccardo Dagnino di Lentini (SR), trascritto in data *Omissis* ai nn. *Omissis* da potere dei coniugi *Omissis* e *Omissis* in comunione legale tra loro (vedasi all. 6 - Atto di provenienza).





- A *Omissis*, coniugata in regime di comunione legale, la quota intera della proprietà è pervenuta in virtù dell'Atto di Compravendita del *Omissis* rep. *Omissis* a rogito del Notaio Sebastiano La Ciura di Lentini (SR), trascritto in data *Omissis* ai nn. *Omissis*.

debiti condominiali: A detta dell'esecutato si riporta quanto segue (*vedasi all. 1 – Verbale di Sopralluogo*)

- nella palazzina risulta istituito un regolare condominio che viene amministrato da un altro proprietario di appartamento che si occupa di raccogliere le quote, ammontanti mensilmente a circa 15 euro, riguardanti esclusivamente la pulizia ed il consumo elettrico della luce della scala;
- lo stesso non ha debiti condominiali.

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

DELL'IMMOBILE: La palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata con Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili del *Omissis* rilasciato a nome di *Omissis* e *Omissis* (*vedasi all. 7*) e successiva variante approvata a nome degli stessi con Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili n° *Omissis* del *Omissis* (*vedasi all. 8*), ma sulla stessa non è stata mai richiesta e quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità.

Per quanto riguarda l'appartamento, esso, rispetto al progetto approvato con Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili n° *Omissis* del *Omissis* (*vedasi all. 9*), nel corso degli anni è stato più volte oggetto di qualche modifica interna ed a cambi di destinazione d'uso di diversi ambienti. In particolare nell'anno 2000, a seguito di lavori di ristrutturazione, in data 21/07/2000 è stata presentata al catasto una nuova planimetria, per diversa distribuzione degli spazi interni, che è ancora quella esistente (*all. 5*) e dal confronto di quest'ultima con la planimetria di progetto (*all. 9*), si evince che le modifiche che furono allora apportate erano state le seguenti:





1. la demolizione del tramezzo che separava il ripostiglio dalla camera da letto singola al fine di creare un unico grande vano da adibire a cucina, chiudendo tra l'altro l'originaria porta che consentiva l'accesso alla camera da letto;
2. il cambio di destinazione d'uso dell'originaria cucina in ripostiglio con spostamento della porta d'accesso nella zona ingresso;
3. la demolizione del tramezzo che separava l'originario ingresso dal disimpegno, creando un lungo corridoio a forma di L.

Attualmente la situazione è ancora diversa ed è quella riportata nella planimetria dell'immobile da rilievo (*all. 4*), dalla quale, confrontandola con la planimetria catastale (*all. 5*), si può riscontrare che le più recenti modifiche interne, effettuate abusivamente dall'esecutato, sono state le seguenti:

1. al posto della cucina sono stati creati, realizzando un tramezzo ed un'altra porta, gli attuali vani adibiti a camera da letto singola e doppio servizio, ritornando pertanto alla stessa situazione del progetto approvato a meno della destinazione d'uso a doppio servizio dell'originario ripostiglio;
2. il cambio di destinazione d'uso dell'originario salotto – pranzo in cucina – soggiorno;
3. il rifacimento del tramezzo che separava l'originario ingresso dal disimpegno, ritornando anche in questo caso alla stessa situazione del progetto approvato, realizzando però un'apertura ad arco priva d'infisso;
4. la realizzazione di un accesso diretto dal corridoio alla cucina – soggiorno demolendo il tramezzo in cui si trovava la porta che consentiva l'accesso all'originario salotto – pranzo;
5. la porta per accedere al ripostiglio (ex cucina), viene nuovamente spostata dalla zona ingresso al disimpegno.

Pertanto, da tutto quanto sopra esposto, scaturisce che l'immobile non è conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale. Inoltre, bisogna anche considerare la mancanza dell'autorizzazione da parte del Comune di Carlentini, al mantenimento della parziale chiusura con struttura precaria



in alluminio-vetro del balcone aggettante sul Ronco IV, nonché dell'abusiva realizzazione al suo interno di un cucinino in muratura.

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 può effettuarsi presentando al Comune di Carlentini una C.I.L.A. in Sanatoria e conseguentemente si dovrà ottenere il rilascio della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) che dovrà prevedere nel nostro caso, per quanto riportato in risposta ai precedenti *Quesiti I e V*, l'aggiornamento della planimetria catastale, il completo rifacimento a norma di legge dell'impianto elettrico da parte di un'impresa abilitata che lo dovrà anche certificare, così come dovrà certificare anche gli esistenti impianti idrico e di scarico realizzati abusivamente nel doppio servizio e nella cucina – soggiorno, occupandosi infine anche di redigere la Dichiarazione di Rispondenza relativamente all'originario impianto idrico e di scarico del bagno. 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 **€2.000,00**, 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 **€800,00**; c) il totale rifacimento a norma di legge e certificazione dell'impianto elettrico che si può stimare in **€1.850,00**; d) la certificazione degli impianti idrico e di scarico del doppio servizio e della cucina – soggiorno, unitamente alla redazione della Dichiarazione di Rispondenza relativamente al solo impianto idrico e di scarico del bagno che complessivamente si possono stimare in **€400,00**; e) la redazione ed il deposito della S.C.A. che è stimabile, compresi i diritti di segreteria e di esame progetto, in **€1.350,00**; f) la pratica finalizzata al mantenimento della parziale chiusura di un balcone con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 comma 1 L.R. n°4/2003, previa demolizione del cucinino non

autorizzabile che, compresi i diritti di segreteria e di esame progetto ed il versamento di 25 €/mq, è stimabile complessivamente in **€500,00**. 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 **€6.900,00**.

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile pignorato, è privo di attestazione di certificazione o di prestazione energetica e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerlo (vedasi *all. 10 - 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 poi 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 6 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 sulla mia conoscenza del mercato immobiliare della zona, confermate dall'O.M.I. e da alcune agenzie immobiliari locali, ho stimato il valore locativo dell'immobile in €350,00 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 $12 \times \text{€}350,00 = \text{€}4.200,00$

- Decurtazioni $20\% \times \text{€}4.200,00 = \text{€} 840,00$

- Reddito annuo netto $\text{€}4.200,00 - \text{€}840,00 = \text{€}3.360,00$

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€}3.360,00 \times 100/4 = \text{€}84.000,00$



“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 essa sarà pari a **101,13** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione mq 97,50 pari a 100 % = mq 97,50
- superficie balconi mq 14,50 pari a 25 % = mq 3,63

Totale **mq 101,13**

Basandomi sulla mia conoscenza del mercato immobiliare della zona, confermate dall'O.M.I. e da alcune agenzie immobiliari locali e considerando inoltre, da un lato il fatto che l'appartamento non si presenta in buone condizioni generali, soprattutto a causa dello stato in cui si trovano i due servizi igienici, e dall'altro l'aspetto positivo dovuto al buono stato di conservazione dello stabile condominiale, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad **€800,00**.

Superficie commerciale dell'immobile: 101,13 mq

Valore per unità di misura: €mq 800,00

Probabile valore venale: mq 101,13 x €mq 800,00 = **€80.904,00**



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

$$1/2 (84.000,00 + 80.904,00) = €82.452,00$$

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 di rendere nuovamente conforme l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale che è stato stimato in **€6.900,00**.

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

$$(82.452,00 - 6.900,00) = €75.552,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€75.500,00 (diconsi Euro Settantacinquemilacinquecento/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 dell'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

Appartamento sito a Carlentini in Via Fontenuovo n°44 1° piano

Valutazione: **€75.500,00 (diconsi Euro Settantacinquemilacinquecento/00)**

Elenco degli allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico immobile;
- 3) Visura storica catastale;
- 4) Planimetria immobile da rilievo;
- 5) Planimetria catastale;



6) Atto di provenienza immobile;

7) Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili del *Omissis*;

8) Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili n° *Omissis* del *Omissis*;

9) Progetto approvato con Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili n° *Omissis* del *Omissis*;

10) A.P.E. dell'immobile;

11) Comunicazione per inizio operazioni penitenti;

12) Lettere di trasmissione copia perizia e ricevute di consegna;

13) Parcella professionale C.T.U..



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giovanni Riscica

Siracusa, li 31/01/2025

