



TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



R.G. Es. 204/2020

G.E. Dott.ssa Alessia Romeo

Creditore procedente: *omissis*

Debitore: *omissis*



Siracusa, 10/01/2021



Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina



INDICE

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. | PREMESSE | 4 |
| 2. | DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI | 4 |
| 3. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA | 5 |
| 4. | RELAZIONE DI STIMA | 6 |
| 4.I. | Individuazione dei beni | 6 |
| 4.II. | Descrizione dei beni | 7 |
| 4.III. | Stato di possesso | 9 |
| 4.IV. | Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente | 9 |
| 4.V. | Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente | 10 |
| 4.V.i | Altre informazioni per l'acquirente | 11 |
| 4.VI. | Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene | 12 |
| 4.VI.i. | Pratiche edilizie relative al fabbricato | 12 |
| 4.VI.ii. | Valutazione della conformità urbanistica | 12 |
| 4.VI.iii. | Valutazione della conformità catastale | 12 |
| 4.VI. | Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene | 13 |
| | Non ci sono costi da sostenere poiché' gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico e catastale | 13 |
| 4.VIII. | Attestazione di prestazione energetica | 13 |
| 4.IX. | Valutazione del bene | 13 |
| 4.IX.i. | Calcolo delle superfici | 13 |
| 4.IX.ii. | Criteri di stima utilizzati | 14 |
| 4.IX.iii. | Stima del valore di mercato | 15 |
| 4.X. | Divisibilità del bene | 31 |

| | | |
|----|-----------------------|----|
| 5. | CONCLUSIONI | 32 |
| 6. | ELENCO DEGLI ALLEGATI | 33 |



1. PREMESSE

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'III.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo nell'udienza del 18/12/2020, notificata in data 22/12/2020. In data 23/12/2020 la sottoscritta ha accettato l'incarico ed ha ricevuto dall'III.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti descritti nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore" (v. Allegato n. 1), relativamente agli immobili oggetto di pignoramento nel procedimento in epigrafe. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava la sottoscritta al ritiro dei fascicoli, e concedeva termine per il deposito in Cancelleria della Relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza del 17/06/2021, fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, prima di procedere ai sopralluoghi, ha esaminato i fascicoli ed iniziato ad acquisire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza per poter individuare con esattezza tutti i beni oggetto del pignoramento, la proprietà di tali beni in capo al debitore, la situazione urbanistica e catastale.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario, nominato dal G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 09/02/2021 alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Carlentini, in via Sebastiano Battaglia n. 6, e ne ha dato comunicazione al creditore a mezzo p.e.c., e al debitore a mezzo di raccomandata A/R, previa verifica della residenza tramite l'Ufficio Anagrafe di Carlentini (v. Allegato n. 10).

La raccomandata non è stata ricevuta dai destinatari ed è stata restituita al mittente in data 04/02/2021, tuttavia la sottoscritta non si è recata comunque sui luoghi nel giorno prefissato, con l'ausilio del Custode Giudiziario. La sottoscritta ha citofonato, ha risposto la figlia dei debitori, che

ha fornito il contatto telefonico del Sig. *omissis*, il quale è sopraggiunto alle ore 17,00 per consentire l'accesso.

Nel corso del primo sopralluogo, la sottoscritta ha constatato che i beni oggetto del pignoramento consistono in un appartamento, con garage e cantina, che costituisce l'abitazione principale dei debitori e della figlia. La sottoscritta, pertanto, in virtù delle recenti disposizioni che prevedono la sospensione *ex lege* delle operazioni peritali, non ha proceduto con il rilievo metrico e fotografico, rinviando l'inizio delle operazioni a data da destinarsi, al termine del periodo di sospensione, dandone comunicazione al G.E..

Successivamente, la sottoscritta ha concordato telefonicamente con i debitori un nuovo sopralluogo nel giorno 17/09/2021 alle ore 10,00. La sottoscritta si è quindi recata presso il luogo dell'appuntamento, nel giorno prefissato, dando così inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, effettuando personalmente il rilievo metrico e fotografico (v. Allegato n. 3) e su tutte le informazioni raccolte si sono basate le valutazioni di seguito riportate. Queste ultime operazioni sono descritte nei Verbali di sopralluogo redatti dalla sottoscritta (v. Allegato n. 2).

La sottoscritta, in seguito, trovandosi nell'impossibilità di osservanza del termine fissato per il deposito, in previsione del ritardo nel completamento delle operazioni peritali, non dipendente dalla propria volontà, ha richiesto all'III.mo G.E. una proroga per il deposito della Relazione peritale, con istanza del 15/12/2021.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dopo aver esaminato la documentazione relativa al procedimento e dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, è stati individuati i beni oggetto del pignoramento, si è rilevato che i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare notificato il 30/07/2020 corrispondono esattamente alle risultanze catastali (v. Allegato n. 5), è stata verificata la proprietà dei beni in

capo ai debitori, e tali beni costituiscono l'unico lotto di vendita.

LOTTO A

Appartamento di quattro vani e accessori sito nel comune di Carlentini (SR), via Sebastiano Battaglia n. 6, edificio B, scala B, piano terzo, con cantina al piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 718 Sub 40, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 121 mq, Rendita 371,85 €.

L'appartamento confina a nord e ad est con area condominiale, a sud con vano scala e ascensore (Sub 27), ad ovest con appartamento di altra proprietà (Sub 42) e area condominiale. La cantina confina a nord con cantina di altra proprietà (Sub 37), ad est con garage di proprietà dei debitori (Sub 26), individuato nel Lotto A1, a sud con vano scala e ascensore (Sub 27), ad ovest con portico condominiale (Sub 23).

LOTTO A1

Garage sito nel comune di Carlentini (SR), via Sebastiano Battaglia n. 6, edificio B, scala B, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 718 Sub 26, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita 61,36 €.

L'immobile confina a nord con garage di altra proprietà (Sub 25), ad est con area condominiale, a sud con vano scala e ascensore (Sub. 27), ad ovest con cantina di proprietà dei debitori (Sub. 40).

4. RELAZIONE DI STIMA

4.1. Individuazione dei beni

Tutti gli immobili fanno parte di un edificio sito nella zona semicentrale del comune di Carlentini (SR), in un contesto urbano con prevalente destinazione residenziale e dotato di alcuni servizi e piccole attività commerciali. L'area è servita da mezzi pubblici e vi è una buona presenza di parcheggi.

LOTTO A

Appartamento di quattro vani e accessori ubicato al piano terzo, con cantina al piano terra di un edificio di quattro livelli fuori terra facente parte di un complesso condominiale. L'immobile è sito in Carlentini (SR), in via Sebastiano Battaglia n. 6, edificio B, scala B, ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 718 Sub 40, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 121 mq, Rendita 371,85 €.

Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 37.267228°; Long. 15.009660°.

LOTTO A1

Garage composto da un unico vano ubicato al piano terra di un edificio di quattro livelli fuori terra facente parte di un complesso condominiale. L'immobile è sito in Carlentini (SR), in via Sebastiano Battaglia n. 6, edificio B, scala B, ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 718 Sub 26, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita 61,36 €.

Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 37.267228°; Long. 15.009660°.

4.II. Descrizione dei beni

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che gli immobili oggetto del pignoramento sono un appartamento con cantina e un garage facenti parte di un edificio di 4 livelli fuori terra.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono raggiungibili da via Sebastiano Battaglia al civico 6, ingresso del complesso condominiale, ed in particolare all'appartamento si accede dal portone di ingresso dell'edificio B, scala B, mediante il vano scala condominiale, alla cantina si accede dal portoncino in alluminio dal portico condominiale, mentre al garage si accede dalla saracinesca su area condominiale del medesimo edificio (v. Allegato n. 3, Foto n. da 1 a 16, n. 34, 35 e 37).

Dall'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo si ritiene che il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, con solai in latero cemento, con copertura a lastrico solare. I



tamponamenti sono in laterizi. I paramenti murari esterni sono intonacati e l'edificio si presenta in stato di conservazione sufficiente.

LOTTO A

L'immobile è un appartamento ubicato al piano terzo, con cantina al piano terra, di un edificio di quattro livelli fuori terra.

Dal portoncino della scala B dell'edificio B si accede al vano scala condominiale e alla porta di ingresso (v. Allegato n. 3, Foto n. 13, 15, 16). Dall'ingresso-soggiorno, dotato di balcone, si accede ad una cucina, dalla quale si accede ad una lavanderia, con una loggia (v. Allegato n. 3, Foto da n. 17 a n. 26). Dall'ingresso-soggiorno si accede anche al disimpegno, e da questo alle due camere da letto, una delle quali dotata di balcone, al bagno e al ripostiglio (v. Allegato n. 3, Foto da n. 18 a n. 33). L'altezza interna netta è di 2,75 m. I tramezzi interni sono in laterizi, tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in buono stato di manutenzione, nel bagno e nel cucinino sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Le rifiniture sono di qualità media, i pavimenti interni sono in gres, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e le porte interne sono in legno tamburato.

È presente l'impianto elettrico, ma non sono state fornite informazioni circa l'attestazione della conformità. È presente l'impianto idrico, un sistema di riscaldamento alimentato con caldaia a metano, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria. Per gli impianti si stima una vetustà di circa dieci anni, e di questo si terrà conto nel calcolo del valore di stima.

Il cespite si compone inoltre di un vano cantina, al piano terra, con accesso dal portico condominiale e collegato al garage (Lotto A1) (v. Allegato n. 3, Foto n. 37 e 38). L'altezza interna netta è di 2,75 m. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in buono stato di manutenzione, i pavimenti interni sono in scaglietta di marmo, le porte sono in alluminio. È presente l'impianto elettrico e idrico, ma non sono state fornite informazioni circa l'attestazione della conformità.

LOTTO A1

L'immobile è un garage ubicato al piano terra di un edificio di quattro livelli fuori terra.

Dalla corte condominiale si accede direttamente al garage, che si compone di un unico vano ed è

collegato alla cantina facente parte del Lotto A (v. Allegato n. 3, Foto n. 35 e 36).

L'altezza interna netta è pari a 2,75 m.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ed in cattivo stato di manutenzione, i pavimenti interni sono in scaglietta di marmo. Le rifiniture sono di qualità media, il portone di ingresso è in ferro, la porta interna è in alluminio.

È presente l'impianto elettrico, ma non sono state fornite informazioni circa l'attestazione della conformità, non è presente l'impianto idrico.

4.III. Stato di possesso

LOTTO A + A1

Sugli immobili grava il diritto di superficie per 1/2 di *omissis* (debitore), nato ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, e per 1/2 di *omissis* (debitrice), nata ad *omissis* (SR) il *omissis*, C.F. *omissis*, in virtù dell'Atto di Compravendita del 08/07/2013, notaio Roberto Cannavò, Repertorio n. 6672, Raccolta n. 4551, da potere di *omissis* e *omissis*, in comunione legale dei beni, mentre il Comune di Carlentini è proprietario per l'area.

La proprietà superficaria era pervenuta a *omissis* mediante Atto di Compravendita del 10/04/1997, notaio Carmelo Leone, Repertorio n. 22335, Raccolta n. 12846, da potere della *omissis*.

Gli immobili sono occupati dai debitori, insieme alla figlia minorenni. (v. Allegato n. 7).

La società *omissis* ha stipulato con il Comune di Carlentini in data 14/10/1991 con atto rogato dal Notaio Salvatore Saraceno, registrato il 16/10/1991 n. 586 e successivo atto chiarificativo rogato il 07/06/1995 dal Notaio Francesco Grasso, repertorio n. 71102, apposita Convenzione ai sensi dell'art.35 della L. 22/10/1971 n. 865, avente per oggetto la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie per la durata di novantanove anni sull'area.

4.IV. Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

4.V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 12/07/2013, Registro Particolare 1136, Registro Generale 10907: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Roberto Cannavò, Repertorio 6673/4552 del 08/07/2013, con montante di € 137.019,02 a garanzia di un capitale di € 68.509,51, in favore di [REDACTED] omissis, contro omissis (debitore), nato ad omissis (SR) il omissis, C.F. omissis, e per 1/2 di omissis (debitrice), nata ad omissis (SR) il omissis, C.F. omissis, gravante sugli immobili per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

- Trascrizione del 16/09/2020, Registro Particolare 9470, Registro Generale 12900: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 30/07/2020, Repertorio 1850, in favore di *omissis*, con sede in *omissis*, C.F. *omissis*, contro *omissis* (debitore), nato ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, e per 1/2 di *omissis* (debitrice), nata ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, gravante sugli immobili per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Sono state infine calcolate le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni, secondo i criteri dell'Agenzia delle Entrate.

- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 12/07/2013, Registro Particolare 1136, Registro Generale 10907 (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario), sono pari a 779,10 €, così ripartite:
 - o imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 685,10 €
 - o imposta di bollo: 59,00 €
 - o tassa ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 16/09/2020, Registro Particolare 9470, Registro Generale 12900 (Verbale di pignoramento immobili) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 1.078,10 €.

4.V.i Altre informazioni per l'acquirente

- Sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
- Non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione.
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.
- Non sono presenti spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente Relazione.
- Non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziari.

4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini (SR), con richiesta del 17/09/2021 prot. 0015617 è stato possibile risalire ai dati relativi alla costruzione degli immobili oggetto di pignoramento e ad i titoli edilizi.

Per la particella sulla quale insistono gli immobili non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché il lotto edificato con regolare titolo edilizio. Si è constatato che la particella in questione ricade nella «Zona C1 – Completamento edilizio residenziale» del P.R.G. di Carlentini.

4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini (SR), si è constatato che il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 57 del 31/08/1992 e successiva Variante in corso d'opera prot. 28952 presentata il 11/12/1996. Il complesso residenziale è dotato inoltre dell'Autorizzazione di Abitabilità del 27/03/1997 (v. Allegato n. 6).

4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia (v. Allegato n. 6) e l'analisi dello stato di fatto, è stato possibile constatare che che gli immobili sono conformi urbanisticamente

4.VI.iii Valutazione della conformità catastale

Le unità immobiliari risultano regolarmente censite al N.C.E.U. del Comune di Carlentini.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, in base alle considerazioni esposte al paragrafo precedente, le planimetrie catastali delle unità immobiliari individuate nei Lotti A e A1 sono conformi allo stato dei luoghi (v. Allegato n. 5). L'unica imprecisione consiste nel fatto che in visura è ancora riportato il vecchio indirizzo "via dello Stadio".

4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene

Non ci sono costi da sostenere poiché' gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico e catastale.

4.VIII. Attestazione di prestazione energetica

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia, si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, con destinazione residenziale, non era dotato di attestazione di certificazione né di prestazione energetica (ai sensi del D. Lgs. n. 48 del 10 giugno 2020).

La sottoscritta, come richiesto nell'incarico di stima, avrebbe dovuto provveduto a redigere per tale immobile residenziale l'Attestato di Prestazione Energetica. Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano con caldaia, e sono presenti inoltre condizionatori a pompa di calore per il riscaldamento e raffrescamento. Poiché nessuno degli impianti è dotato di libretto, in base a quanto previsto dal suddetto D. Lgs., non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di pignoramento.

4.IX. Valutazione del bene

La stima degli immobili sopra descritti (Lotto A + A1) è stata effettuata per determinarne il più probabile valore di mercato, riferito alla data della presente Relazione, ai fini della vendita.

A tale proposito, sono stati adottati opportuni criteri di stima, riferiti al segmento di mercato cui il bene appartiene, e apportando ove necessario degli adeguamenti.

4.IX.i. Calcolo delle superfici

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, se ne dovrà calcolare la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di fatto descritto al paragrafo "4.II."

La superficie commerciale del Lotto A + A1 verrà determinata sommando la superficie principale dell'immobile e le superfici secondarie degli accessori, arrotondate al metro quadrato e moltiplicate per i rapporti mercantili corrispondenti. Per «rapporto mercantile» si intende il rapporto tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Si adotterà il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate:

| Descrizione | Superficie esterna lorda | Rapporto Mercantile | Superficie commerciale |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|
| Superficie principale | 111,67 mq | 1,00 | 111,67 mq |
| Superficie secondaria: loggia | 5,40 | 0,40 | 2,16 mq |
| Superficie secondaria: balconi | 19,88 | 0,30 | 5,96 mq |
| Superficie secondaria: cantina | 6,97 | 0,50 | 3,49 mq |
| Superficie secondaria: garage | 17,52 | 0,50 | 8,76 mq |

4.IX.ii Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata condotta assumendo come più probabile valore venale la media aritmetica tra i valori ottenuti mediante due diversi metodi di stima, ed apportando eventuali adeguamenti dovuti alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritto. Nello specifico, si adotteranno due diversi metodi di stima, il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo Analitico per Capitalizzazione del Reddito.

- *Metodo di stima Sintetico Comparativo*: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati

innanzi tutto rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite di immobili effettuate nel primo semestre dell'anno 2021, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, considerati come valori minimi di riferimento, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali tre immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima nel primo semestre dell'anno 2021, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, ed è stata poi presa in considerazione la media fra i valori di locazione degli stessi immobili simili considerati nel metodo precedente. È stato calcolato il reddito lordo prodotto dall'unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, ammortamento, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto, ed è stato infine applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato relativamente al bene oggetto di stima.

4.IX.iii. Stima del valore di mercato

Secondo i valori del I semestre 2021 rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Carlentini, nella zona definita «C1 - semicentrale», per la categoria «Abitazioni civili» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 680 €/mq a 970 €/mq, mentre il prezzo di locazione mensile varia da 2,7 €/mq a 3,9 €/mq per mese.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I

Provincia: SIRACUSA

Comune: CARLINTINI

Fasciazione: Servizio Strada/VIE NAZIONALE-CINTA OVEST-S.FRANCESCO-CINTA ESTE-S. BENEDETTO-RAFFAELLI-D.RIVIA-F. NUOVE-F.ILIO-FIXIO-KK. SFTTFMRRE-MARC.

Codice zona: 01

Microzonas: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni stabili

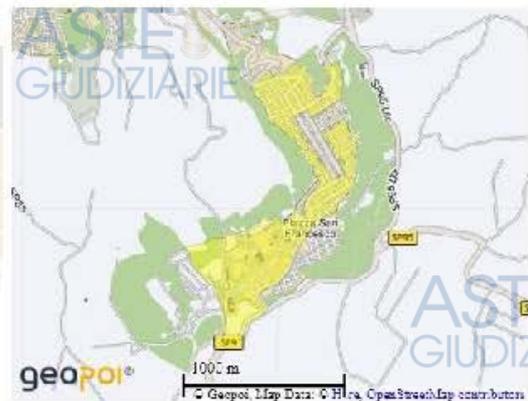
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 560 | 763 | L | 2,7 | 3,9 | L |
| Abitazioni tip. economico | Normale | 400 | 570 | I | 1,9 | 2,7 | I |
| Plex | Normale | 470 | 580 | I | 1,7 | 2,4 | I |

[Statuta](#)

[Levante](#)

Spazio disponibile per annotazioni:



Secondo i valori del mese di dicembre 2021, le quotazioni del borsino immobiliare per la zona in questione, per la categoria «Abitazioni in stabili di fascia media» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 560 €/mq a 763 €/mq, con un prezzo medio di 661 €/mq.

Quotazioni Immobiliari di Zona

| Quotazioni di Abitazioni & Ville | Quotazioni di Uffici & Negozi | Quotazioni di Box & Posti auto | Quotazioni di Locali & Capannoni |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| <p>Quotazioni di Vendita</p> | | <p>Quotazioni di Affitto</p> | |
| <p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona.</p> | | | |
| Valore minimo Euro 683 | Valore medio Euro 810 | Valore massimo Euro 937 | Valuta subito questo immobile |
| <p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona.</p> | | | |
| Valore minimo Euro 560 | Valore medio Euro 561 | Valore massimo Euro 763 | Valuta subito questo immobile |
| <p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona.</p> | | | |
| Valore minimo Euro 435 | Valore medio Euro 503 | Valore massimo Euro 570 | Valuta subito questo immobile |
| <p>Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p> | | | |
| Valore minimo Euro 644 | Valore medio Euro 819 | Valore massimo Euro 995 | Valuta subito questo immobile |

Per ottenere i valori di mercato applicando i due diversi metodi la sottoscritta si è servita del software *Actastime Pro 6.0.0.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Veronica Fazzina
via F. Guardì 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronicafazzina@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

IMMOBILE

**Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013
Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)**

Rif. Perizia: 9
Rif. Immobile: 13
30 dicembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACTASTIME Pro 8.0.0 - Licenza d'uso: Archibello Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA Rif. Perizia: 9
Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020 Rif. Immobile: 13
30 dicembre 2021

IMMOBILE Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà [REDACTED]

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|
| Destinazione | Residenziale | Foglio | 33 | Particella | 718 | Sub. | 40 | Cat. | A/3 |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|

DATI CATASTALI

| DATI IDENTIFICATIVI | | Comune | | Tipo unità | | Fabbricati | |
|---------------------|----------|------------|--|------------|--|------------|--|
| Provincia | Siracusa | Carlentini | | | | | |
| Sezione | Foglio | Particella | | Subalterno | | | |
| | 33 | 718 | | 40° | | | |

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

| Zona censuaria | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita catastale |
|----------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|
| | | A/3 | 3 | 6 | 121 | 371,85 |

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

| Qualità | Classe | ha | Superficie a ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|---------|--------|----|-----------------|--------------------|-----------------|
| | | | | | |

DATI TAVOLARI

| Partita Tavolare | Corpo Tavolare | Porzione Materiale | Comune Catastale | Codice Comune | |
|------------------|----------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------|
| | | | | | |
| | Foglio | | Particella | Denominatore | Tipo particella |
| | 33 | | 718 | | |



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 9

Rif. Immobile: 13

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

30 dicembre 2021

IMMOBILE: Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà: [REDACTED]

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|
| Destinazione | Residenziale | Foglio | 33 | Particella | 718 | Sub. | 40 | Cat. | A/3 |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|

UBICAZIONE

Indirizzo: via Sebastiano Battaglia 6, edificio B

Cap: 96013

Comune: Carlentini

Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: 3

Zona di riferimento: C1 - semicentrale



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 9

Rif. Immobile: 13

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

30 dicembre 2021

IMMOBILE: Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà: [REDACTED]

Destinazione: Residenziale | Foglio: 33 | Particella: 718 | Sub: 40 | Cat: A/3

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98
Modalità di rilevamento delle misure: Rilievo metrico

| | Superficie m ² | Descrizione | |
|--|---------------------------|--|---------------|
| Superficie al 100% | 111,67 | Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune. | + |
| Superficie al 50% | 24,49 | Cantine e soffitte comunicanti. | + |
| Superficie al 30% | 19,88 | Balconi e terrazze comunicanti <25mq. | + |
| Sup. al 40,00% | 5,40 | Logge | + |
| Superficie commerciale arrotondata all'unità | | | 132,00 |

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 9

Rif. Immobile: 13

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

30 dicembre 2021

IMMOBILE: Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà: [REDACTED]

Destinazione: Residenziale | Foglio: 33 | Particella: 718 | Sub: 40 | Cat: A/3

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

C1 - semicentrale

| | | | | | Prezzi marginali |
|-----------------------|--|-------------------------|-----------------|---|------------------|
| Piano con ascensore | Terzo e successivi: 1,00 | PCA | 1,000 | x | 0 |
| Piano senza ascensore | | PSA | | x | |
| Orientamento | Nessun orientamento prevalente: 1,00 | ORI | 1,000 | x | 0 |
| Esposizione | Su più lati: 1,05 | ESP | 1,050 | x | 4.891 |
| Affaccio | Su grande cortile interno con giardino: 0,95 | AFF | 0,950 | x | -4.891 |
| Taglio | > mq 100 con 2 bagni: 1,05 | TAG | 1,050 | x | 4.891 |
| Balconi | Con due balconi: 1,05 | BAL | 1,050 | x | 4.891 |
| Distribuzione | Normale: 1,00 | DIS | 1,000 | x | 0 |
| Luminosità | Normale: 1,00 | LUM | 1,000 | x | 0 |
| Vetustà | | VET | | x | |
| Finitura | Ordinaria: 1,00 | FIN | 1,000 | x | 0 |
| Manutenzione immobile | Normale: 1,00 + stabile Mediocre: 0,95 | MAN | 0,950 | x | -4.891 |
| Riscaldamento | Autonomo: 1,05 | RIS | 1,050 | x | 4.891 |
| Efficienza energetica | | EFF | | x | |
| Localizzazione | | LOC | | x | |
| Stabile | Nella media della zona: 1,00 | STA | 1,000 | x | 0 |
| Parcheggio | Più facile: 1,10 | PAR | 1,100 | x | 9.781 |
| Trasporti | Vicini: 1,05 | TRAS | 1,050 | x | 4.891 |
| Traffico | Via rumorosa: 0,90 | TRAF | 0,900 | x | -9.781 |
| Zona | Nella media della zona: 1,00 | ZON | 1,000 | x | 0 |
| Produttività | | PROD | | x | |
| Altro | | ALT | | = | |
| | | Coefficiente correttivo | 1,140326 | | 13.726 |

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 9

Rif. Immobile: 13

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

30 dicembre 2021

IMMOBILE: Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà: [REDACTED]

IMMOBILE COMPARATO ID 43

| | | | |
|--------------------------------|---|------------|--|
| Ubicazione: | Appartamento in via dello Stadio - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 2) | | |
| Provenienza dell'informazione: | Agenzia immobiliare | | |
| Destinazione: | Residenziale | Categoria: | Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione |

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

| | | | | | |
|--------------|-------|----------|--------|---------------------------|--------------|
| Sup. al 100% | 85,00 | al 33,3% | al 15% | Superficie commerciale mq | 85,00 |
| Sup. al 60% | | al 30% | al 10% | | |
| al 50% | | al 25% | al 5% | | |
| al 35% | | al 20% | al 2% | | |

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

| | | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|------|-------|---|-------------------|
| Piano con ascensore | Secondo: 0,95 | PCA | 0,950 | × | 4.684 |
| Piano senza ascensore | | PSA | | × | |
| Orientamento | | ORI | | × | |
| Esposizione | | ESP | | × | |
| Affaccio | Su panorama: 1,10 | AFF | 1,100 | × | -8.091 |
| Taglio | mq 70 + mq 100: 1,00 | TAG | 1,000 | × | 0 |
| Balconi | Con due balconi: 1,05 | BAL | 1,050 | × | -4.238 |
| Distribuzione | | DIS | | × | |
| Luminosità | Molto luminoso: 1,05 | LUM | 1,050 | × | -4.238 |
| Vetustà | | VET | | × | |
| Finitura | Superiore: 1,10 | FIN | 1,100 | × | -8.091 |
| Manutenzione: Immobile | Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00 | MAN | 1,000 | × | 0 |
| Riscaldamento | Autonomo: 1,05 | RIS | 1,050 | × | -4.238 |
| Efficienza energetica | | EFF | | × | |
| Localizzazione | | LOC | | × | |
| Stabile | Nella media della zona: 1,00 | STA | 1,000 | × | 0 |
| Parcheggio | Più facile: 1,10 | PAR | 1,100 | × | -8.091 |
| Trasporti | Vicini: 1,05 | TRAS | 1,050 | × | -4.238 |
| Traffico | Via rumorosa: 0,90 | TRAF | 0,900 | × | 9.889 |
| Zona | Nella media della zona: 1,00 | ZON | 1,000 | × | 0 |
| Produttività | | PROD | | × | |
| Altro | | ALT | | = | |
| Coefficiente correttivo | | | | | 1,38325219 |
| | | | | | -24.659 |

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Importo compravendita in data 16/11/2020 - EUR | Superficie commerciale mq | Coefficiente correttivo | Valore compravendita corretto EUR/mq |
| 89.000 | 85,00 | 1,38325219 | = 756,95 |

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--|
| Importo locazione mensile in data - EUR | Superficie commerciale mq | Coefficiente correttivo | Valore locazione mensile corretto EUR/mq |
| | 85,00 | 1,38325219 | = |

Immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 8.0.0 - Licenza d'uso: Archibello Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR

PERIZIA DI STIMA Rif. Perizia: 9
Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020 Rif. Immobiliare: 13
30 dicembre 2021

| | | | | | | | | | |
|--------------|---|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|
| IMMOBILE | Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3) | | | | | | | | |
| Proprietà | [REDACTED] | | | | | | | | |
| Destinazione | Residenziale | Foglio | 33 | Particella | 718 | Sub. | 40 | Cat. | A/3 |

IMMOBILE COMPARATO ID 44

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|-----------|--|-------------|--------------------------------------|--|--|--|--|
| Ubicazione | Appartamento in via dello Stadio - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1) | | | | | | | | |
| Provenienza dell'informazione | Agenzia immobiliare | | | | | | | | |
| Destinazione | Residenziale | Categoria | | Descrizione | Anno di costruzione/ristrutturazione | | | | |

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

| | | | | | | |
|--------------|--------|----------|--|--------|---------------------------|--------|
| Sup. al 100% | 130,00 | al 33,3% | | al 15% | | |
| Sup. al 60% | | al 30% | | al 10% | | |
| al 50% | | al 25% | | al 5% | | |
| al 25% | | al 20% | | al 2% | | |
| | | | | | Superficie con mercato mq | 130,00 |

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE Prezzi marginali

| | | | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|------|-------|---|------------|--------|
| Piano con ascensore | Primo: 0,90 | PCA | 0,900 | X | 10,000 | |
| Piano senza ascensore | | PSA | | X | | |
| Orientamento | | ORI | | X | | |
| Esposizione | | ESP | | X | | |
| Affaccio | Su strada: 1,00 | AFF | 1,000 | X | 0 | |
| Taglio | > mq 100 con 2 bagni: 1,05 | TAG | 1,050 | X | -4,286 | |
| Balconi | Con terrazzo: 1,10 | BAL | 1,100 | X | -8,182 | |
| Distribuzione | | DIS | | X | | |
| Luminosità | Normale: 1,00 | LUM | 1,000 | X | 0 | |
| Velustà | | VET | | X | | |
| Finitura | | FIN | | X | | |
| Manutenzione immobile | Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00 | MAN | 1,000 | X | 0 | |
| Riscaldamento | Autonomo: 1,05 | RIS | 1,050 | X | -4,286 | |
| Efficienza energetica | Classe G: 0,90 | EFF | 0,900 | X | 10,000 | |
| Localizzazione | | LOC | | X | | |
| Stabile | Nella media della zona: 1,00 | STA | 1,000 | X | 0 | |
| Parcheggio | Più facile: 1,10 | PAR | 1,100 | X | -8,182 | |
| Trasporti | Vicini: 1,05 | TRAS | 1,050 | X | -4,286 | |
| Traffico | Via rumorosa: 0,90 | TRAF | 0,900 | X | 10,000 | |
| Zona | Nella media della zona: 1,00 | ZON | 1,000 | X | 0 | |
| Produttività | | PROD | | X | | |
| Altro | | ALT | | = | | |
| Coefficiente correttivo | | | | | 1,02112944 | -1,863 |

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Importo compravendita in data 06/09/2021 - EUR | Superficie commerciale mq | Coefficiente correttivo | Valore compravendita corretto EUR/mq |
| 90.000 | 130,00 | 1,02112944 | = 677,98 |

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|--|
| Importo locazione in data - EUR | Superficie commerciale mq | Coefficiente correttivo | Valore locazione mensile corretto EUR/mq |
| | 130,00 | 1,02112944 | = |

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 9

Rif. Immobile: 13

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

30 dicembre 2021

IMMOBILE: Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà: [REDACTED]

Destinazione: Residenziale | Foglio: 33 | Particella: 718 | Sub: 40 | Cat: A/3

IMMOBILE COMPARATO

ID 46

Ubicazione: Appartamento in via Archimede - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 2)

Provenienza dell'informazione: Agenzia immobiliare

Destinazione: Residenziale | Categoria: | Descrizione: Anno di costruzione/ristrutturazione:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

| | | | | |
|--------------|--------|----------|--------|--|
| Sup. al 100% | 105,00 | al 33,3% | al 15% | |
| Sup. al 60% | | al 30% | al 10% | |
| al 50% | | al 25% | al 5% | |
| al 25% | | al 20% | al 2% | |

Superficie con mercato mq: **105,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

| | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|-------|------------|--------|
| Piano con ascensore | Secondo: 0,95 | PCA | 0,950 | X | 4.526 |
| Piano senza ascensore | | PSA | | X | |
| Orientamento | | ORI | | X | |
| Esposizione | Su più lati: 1,05 | ESP | 1,050 | X | -4.095 |
| Affaccio | | AFF | | X | |
| Taglio | > mq 100 con 2 bagni: 1,05 | TAG | 1,050 | X | -4.095 |
| Balconi | | BAL | | X | |
| Distribuzione | | DIS | | X | |
| Luminosità | Molto luminoso: 1,05 | LUM | 1,050 | X | -4.095 |
| Velusta | | VET | | X | |
| Finitura | | FIN | | X | |
| Manutenzione immobile | + stabile | MAN | | X | |
| Riscaldamento | | RIS | | X | |
| Efficienza energetica | | EFF | | X | |
| Localizzazione | | LOC | | X | |
| Stabile | Nella media della zona: 1,00 | STA | 1,000 | X | 0 |
| Parcheggio | Più difficile: 0,90 | PAR | 0,900 | X | 9.556 |
| Trasporti | Vicini: 1,05 | TRAS | 1,050 | X | -4.095 |
| Traffico | Normale: 1,00 | TRAF | 1,000 | X | 0 |
| Zona | Nella media della zona: 1,00 | ZON | 1,000 | X | 0 |
| Produttività | | PROD | | X | |
| Altro | | ALT | | = | |
| | | Coefficiente correttivo | | 1,03925784 | -3.249 |

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Importo compravendita in data 13/09/2021 - EUR | Superficie commerciale mq | Coefficiente correttivo | Valore compravendita corretto EUR/mq |
| 86.000 | 105,00 | 1,03925784 | 788,11 |

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|--|
| Importo locazione in data - EUR | Superficie commerciale mq | Coefficiente correttivo | Valore locazione mensile corretto EUR/mq |
| | 105,00 | 1,03925784 | |

Immobili comparati - Pagina 3

ACTASTIME Pro 8.0.0 - Licenza d'uso: Archibello Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 9

Rif. Immobile: 13

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

30 dicembre 2021

IMMOBILE: Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà: [REDACTED]

Destinazione: Residenziale | Foglio: 33 | Particella: 718 | Sub: 40 | Cat: A/3

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVALI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

| ID | Indirizzo | Superficie commerciale | Valuta | Importo della compravendita | Importo della locazione | Data di riferim. | Coefficiente adeguam. | Valore corretto compravendita | Valore corretto locazione | Destinazione | Categoria |
|----|---|------------------------|--------|-----------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| 43 | Appartamento in via dello Stadio - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 2) | 85,00 | EUR | 89.000,00 | | nov 2020 | 1,00 | | 758,95 | Residenziale | |
| 44 | Appartamento in via dello Stadio - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1) | 130,00 | EUR | 90.000,00 | | set 2021 | 1,00 | | 677,98 | Residenziale | |
| 46 | Appartamento in via Archimede - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 2) | 105,00 | EUR | 88.000,00 | | set 2021 | 1,00 | | 788,11 | Residenziale | |

Valori Medi - EUR/mq: 711,01
Deviazione standard - EUR/mq: 57,00

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 9

Rif. Immobile: 13

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

30 dicembre 2021

IMMOBILE: Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà: [REDACTED]

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|
| Destinazione | Residenziale | Foglio | 33 | Particella | 718 | Sub. | 40 | Cat. | A/3 |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

C1 - semicentrale

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR **741.01** x

Coefficiente correttivo **1,140326** =

Valore di mercato per mq - EUR **845.00** x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq **132.00** =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DICEMBRE 2021

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **111.540**

Deviazione standard - EUR **± 8.580**

PERIZIA DI STIMA Rif. Perizia: 9
Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020 Rif. Immobile: 13
30 dicembre 2021

IMMOBILE Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|
| Destinazione | Residenziale | Foglio | 33 | Particella | 718 | Sub. | 40 | Cat. | A/3 |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento
C1 - semicentrale

Critero di determinazione dei valori di riferimento

Valore locazione mensile zona per mq - EUR **2,70** x

Coefficiente correttivo **1,140326** =

Valore di locazione mensile per mq - EUR **3,08** x

Critero di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale lorda mq **132,00** =

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2021

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **406**

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2021

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **4.872**

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 9

Rif. Immobile: 13

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

30 dicembre 2021

IMMOBILE: Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013 Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)

Proprietà: [REDACTED]

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|
| Destinazione | Residenziale | Foglio | 33 | Particella | 718 | Sub. | 40 | Cat. | A/3 |
|--------------|--------------|--------|----|------------|-----|------|----|------|-----|

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per capitalizzazione

Zona di riferimento

C1 - semicentrale

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

[Empty box for criteria of determination]

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile a dicembre 2021 - EUR **4.872,00** -

Spese annuali della proprietà - EUR **1.400,00** =

REDDITO ANNUO NETTO

Reddito annuo netto - EUR **3.472,00** /

Saggio di capitalizzazione **3,5 %** =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2021

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **99.200**

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 204/2020

IMMOBILE

**Appartamento in via Sebastiano Battaglia 6, edificio B - 96013
Carlentini - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)**

Rif. Perizia: 9
Rif. Immobile: 13
30 dicembre 2021

La presente perizia di stima dell'immobile è stata redatta da Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR su incarico assegnato da Tribunale di Siracusa e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/VI è pervenuta per errore la/VI invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

ACTASTIME Pro 8.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR

- Stima del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato (V_M) per il Lotto A, pari alla media aritmetica fra i valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima adottati, sarà:

$$V_M = (V_{M1} + V_{M2}) / 2 = (111.540 \text{ €} + 99.200 \text{ €}) / 2 = 105.370 \text{ €}$$

Poiché l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, non ci sono spese da sostenere per la sua regolarizzazione, come evidenziato nel paragrafo "4.MI.iii" della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale (V) sarà pari al valore di mercato ottenuto:

$$V = V_M = 105.370 \text{ €}$$

- Stima del valore locativo dell'immobile

Il più probabile valore locativo dell'immobile per il Lotto A è pari a 406 €/mese.

4.X. Divisibilità del bene

Il bene in esame è di proprietà esclusiva dei debitori ciascuno per la quota di 1/2. Per la sua distribuzione interna, essendo costituito da un solo ingresso su vano scala, una sola cucina, anche se sono presenti due servizi igienici, allo stato attuale non risulta comodamente divisibile senza che ne sia compromessa la funzionalità e senza riduzione del valore commerciale complessivo.

5. CONCLUSIONI

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento per il procedimento in epigrafe, la sottoscritta ha individuato n. 1 lotto di vendita, e precisamente:

- LOTTO A + LOTTO A1:
 - LOTTO A: Appartamento di quattro vani e accessori al piano terzo, con cantina al piano terra, sito in Carlentini (SR), via Sebastiano Battaglia n. 6, edificio B, scala B, censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 718, Sub 40.
 - LOTTO A1: Garage sito in Carlentini (SR), via Sebastiano Battaglia n. 6, edificio B, scala B, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 718, Sub 26.

Per tale lotto si può così riassumere il più probabile valore di mercato, che inoltre sarà pari alla quota di proprietà di superficie di 1/2 in capo a ciascuno dei debitori:

| LOTTO DI VENDITA | IMMOBILE OGGETTO DI STIMA | VALORE DI MERCATO | VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ (DIRITTO DI SUPERFICIE 1/2) |
|-------------------------------|---|-------------------|---|
| 1 LOTTO A + LOTTO A1 | Appartamento di quattro vani e accessori al piano terzo, con cantina al piano terra, sito in Carlentini (SR), via Sebastiano Battaglia n. 6, edificio B, scala B, censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 718, Sub 40. Garage sito in Carlentini (SR), via Sebastiano Battaglia n. 6, edificio B, scala B, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 718, Sub 26. | 105.370 € | 52.685 € |

Termine del diritto di superficie: anno 2090.

Siracusa, 10/01/2021

Il C.T.U.

Arch. Veronica Fazzina

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Decreto di nomina e verbale di giuramento per conferimento incarico di stima.
2. Verbali di sopralluogo.
3. Documentazione fotografica.
4. Documentazione ipotecaria.
5. Documentazione catastale.
6. Documentazione attestante la conformità urbanistica.
7. Atto di provenienza.
8. Comunicazioni sopralluoghi e relative attestazioni di invio alle parti.
9. Attestazione di invio Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

Siracusa, 10/01/2021

Il C.T.U.

Arch. Veronica Fazzina