

Geom. Paolo Sirugo  
VIA B. Calvo, 10  
96012 - AVOLA (SR)  
Partita IVA: 00509540894  
Codice fiscale: SRGPLA55A01A522Y  
Telefono: 3498432613  
e-mail: [psirug@tin.it](mailto:psirug@tin.it)  
PEC: [paolo.sirugo@geopec.it](mailto:paolo.sirugo@geopec.it)  
N. 01622 Valutatore Immobiliare

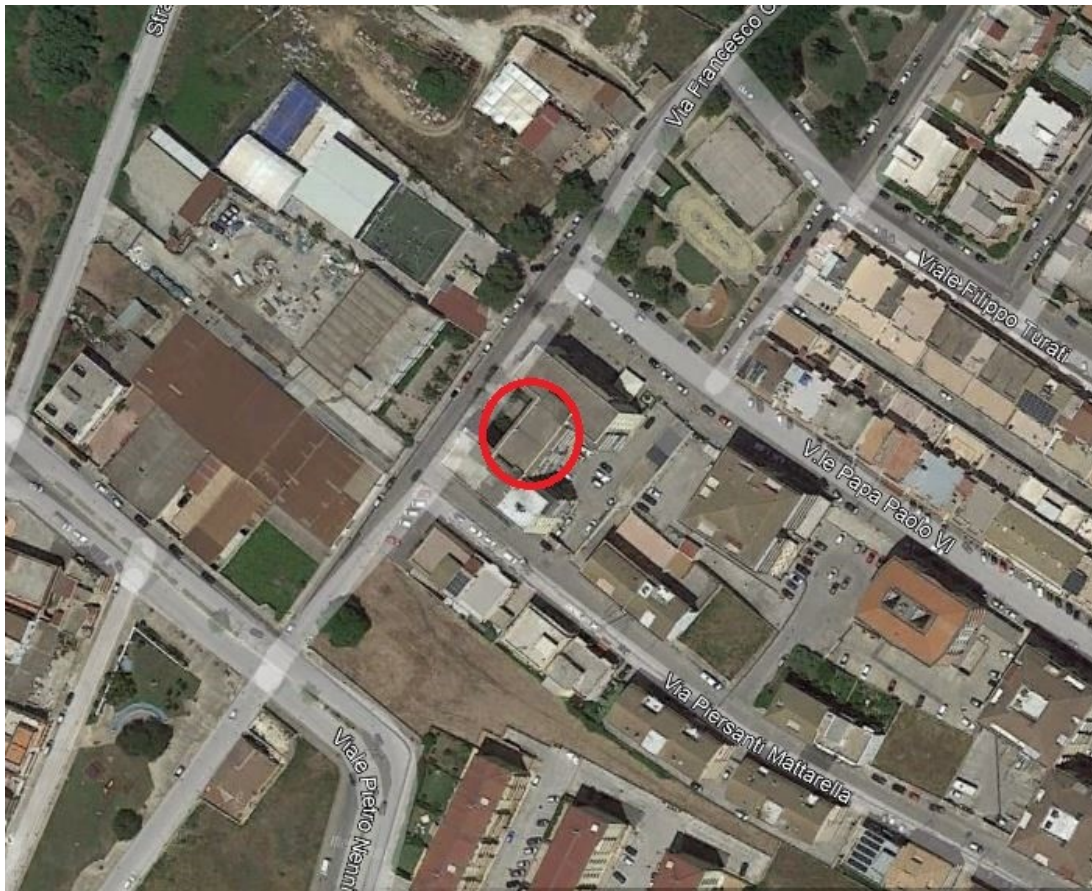


# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di SIRACUSA

## Procedura n. 66/2022

Debitore: [REDACTED]



## **1. PREMESSA**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

In data **9 giugno 2022**, il sottoscritto **PAOLO SIRUGO**, con studio in Avola (SR), Via F. TURATI n. 81, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siracusa al n. 1137, a seguito di nomina accettata in data 14 giugno 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Floridia (SR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## **2. QUESITI PER IL CTU.**

### *QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI*

*(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)*

*Il Giudice dispone che l'esperto:*

*1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

*2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;*

*3. PROVVEDA:*

*I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

*II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*

*III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi*



costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:



- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
- *iscrizioni di ipoteche;*
  - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire*



*attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

*VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- i criteri di stima utilizzati;*
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,*
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

*IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi*



*che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;*

*X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

*5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:*

- verbale di sopralluogo;*
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;*
- planimetria del bene;*
- visure catastali relative al bene;*
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;*
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;*
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;*
- copia dell'atto di provenienza del bene;*
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;*
- visure catastali storiche;*

*6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;*

*7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;*

*8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso*



*di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;*

*9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.*

*Il Giudice dell'esecuzione altresì:*

*1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;*

*2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;*

*3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);*

*4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;*

*5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;*

*6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);*

*7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.*

*Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:*

*i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato*



dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;

iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;

iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;

v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;

vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

### **3. OPERAZIONI PRELIMINARI.**

#### **3.1 Studio della documentazione.**

**Preliminarmente**, ed in separata sede, è stata visionata e studiata tutta la documentazione in possesso e, in particolare, il titolo di proprietà e la **certificazione notarile** redatta dal **Notaio Dott. Niccolò Tiecco**, del **27, Aprile 2022**.

**Successivamente**, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, è **stata individuata** l'ubicazione del bene oggetto della procedura esecutiva,





**provvedendo poi** alla sua esatta identificazione, nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

### **3.2 Richiesta atti.**

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione e tutte le informazioni e dati ritenuti utili e necessarie all'espletamento del mandato ricevuto.**

**Nel dettaglio, si è operato come segue.**

- Attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell'**Agenzia delle Entrate** sono stati richiesti e prelevati **l'Elaborato Planimetrico, l'Elenco dei Subalterni, la Visura storico catastale, e la Planimetria catastale.**

Presso l'ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica del comune di **Floridia** sono stati **richiesti e ritirati:**

- **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 134 del 29/12/1980 e relativo stralcio di Elaborato grafico;**
- **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 36 del 20/04/1991;**
- **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 89 del 15/10/1993 e relativo stralcio Grafico.**

A mezzo PEC, indirizzata all'**Amministratore protempore del Condominio di Via F. Crispi, 204, Sig. [REDACTED]** è stato richiesto:

- **L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione delle spese condominiale ordinarie;**
- **Le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;**
- **Le eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni;**
- **Pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- |             |  |
|-------------|--|
| <i>A1</i>   | <i>Elaborato planimetrico;</i>                   |
| <i>A2</i>   | <i>Elenco Subalterni;</i>                        |
| <i>A3</i>   | <i>Visura Storica Catastale;</i>                 |
| <i>A4</i>   | <i>Planimetria Catastale;</i>                    |
| <i>A5.1</i> | <i>Concessione per Esecuzione Opere 134/1980</i> |



A5.2	<i>Elaborati Grafici Concessione 134/1980</i>
A6	<i>Concessione per Esecuzione Opere 36/1991</i>
A7.1	<i>Concessione per Esecuzione Opere 89/1993</i>
A7.2	<i>Elaborati Grafici Concessione 89/1993</i>
A8.1	<i>Estratto Conto Versamenti Condominio Crispi</i>
A8.2	<i>Comunicazione Avv Pappalardo Condomino Via Crispi</i>
A8.3	<i>Ripartizione Spese per anagrafica Condominio Via Crispi</i>

#### **4. SOPRALLUOGHI.**

Studiata attentamente la documentazione si è ritenuto, nelle more dell'acquisizione degli altri documenti utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi, previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore procedente, tramite il proprio legale, che direttamente ai debitori esecutati.

Pertanto, dopo i contatti avuti con il Custode dell'immobile, Avv. Maria Genovese, nominato dal sig. Giudice con ordinanza del 09/06/2022, è stato fissato di comune accordo, e comunicato alle parti, l'inizio delle operazioni peritali per giorno 25 luglio 2022 alle ore 9,30, in Florida.

Nel giorno e orario stabilito, lo scrivente si è recato sui luoghi ove nelle immediate vicinanze del bene, ove ha incontrato l'Avv. Maria Genovese. Successivamente ci siamo recati presso il bene oggetto di procedura, all'interno del quale abbiamo incontrato i debitori sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED].

#### **Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Alla presenza continua dei presenti è stato effettuato il sopralluogo di rito del compendio pignorato, visionando accuratamente tutti locali costituenti l'immobile in parola ed effettuando diversi rilievi fotografici e i dovuti rilievi metrici che vengono allegati alla presente come:

A9	<i>Rilievo appartamento;</i>
A12	<i>Rilievi fotografici.</i>

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposito "verbale di sopralluogo" che, firmato da tutti gli intervenuti e controfirmato dallo scrivente è allegato alla presente relazione come:

A13	<i>Verbale di Sopralluogo</i>
-----	-------------------------------



**Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare ulteriori sopralluoghi.**

## **5. INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE.**

### **5.1 Il bene è costituito da:**

- Appartamento sito in Comune di Floridia (SR), Via Francesco Crispi n.204, Scala B, Piano 1°, Interno 4.

### **5.2 Individuazione Catastale:**

Foglio di Mappa 19, particella 1150/34, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,0  
Rendita € 387,34.

### **5.3 Confini.**

Posto al 1° piano di un più ampio edificio confina:

Nord-Est con vano scala condominiale e appartamento mappale 1150/33;

Sud-Est con area condominiale esterna;

Sud-Ovest appartamento mappale 1150/12;

Nord-Ovest con area condominiale esterna.

### **5.3 Intestazione catastale:**

[REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### **5.4 Ditta Proprietaria:**

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### **5.5 Provenienza:**

Atto di compravendita del 25/11/2005, a rogito Dott. Egidio Santangelo, Notaio in Floridia, Repertorio n. 68902 e Raccolta n. 19484, da potere dei sig.ri

### **5.6 Coordinate G.P.S.:**

Latitudine: 37,088746;

Longitudine: 15,155913

## **6. STATO DI POSSESSO DEL BENE.**



Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da [REDACTED] in qualità di **proprietari residenti** i cui certificati di residenza sono allegati alla presente come:

A14                      *Certificato di residenza* [REDACTED]

A15                      *Certificato di residenza* [REDACTED]

## **7. FORMAZIONE DEI LOTTI.**

Dallo studio e disamina della documentazione nonché dall'effettuato sopralluogo, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione del bene, si è deciso di formare, **un unico lotto di vendita**, costituito dall'intero appartamento posto in **Floridia Via Francesco Crispi, 204, Scala B, 1° Piano, Interno 4**, identificato Catastalmente nel Comune Censuario di Floridia, Foglio di Mappa 19, particella 1150/34.

## **8. DESCRIZIONE DEL BENE.**

### **8.1. Tipologia strutturale e costruttiva dell'edificio ove è ubicato il bene.**

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente, risulta edificato con **sistema strutturale in c.c.a.** (conglomerato cementizio armato) costituito da **strutture portanti** realizzate con **travi/plinti in fondazione, pilastri e travi in elevazione**; questi ultimi due elementi sono realizzati per ogni piano dell'edificio; i solai di interpiano e copertura risultano invece realizzati con **solai in latero armati piani**.

I **tamponamenti** esterni risultano realizzati con laterizi forati a doppia camera mentre, i divisori interni, con laterizi forati dello spessore di cm. **8**.

Il portoncino di ingresso è realizzato in **legno e vetro** e da accesso diretto al vano scala comune e al vano ascensore.

Sia le **pareti comuni esterne** che le **pareti interne del vano scala**, risultano **intonacate con intonaco per civile abitazione**.

### **8.2 Dati e suddivisione interna del bene.**

Tipologia:                      **Civile Abitazione;**

Altezza utile interna:              **h = 2,90;**

Composizione interna: **4 vani utili più accessori per un totale di 6,0 vani catastali (ingresso - soggiorno, cucina, corridoio - disimpegno, servizio 1, servizio 2, camera letto 1, camera letto 2 e ripostiglio.**



**8.2.1 Superfici commerciali.**

Per il calcolo della superficie commerciale è stata considerata la **Superficie Esterna Lorda (SEL)** giusto come prescritto dal **Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138, secondo il sottostante calcolo.**

<b>Calcolo superficie commerciale</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>(%)</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	110,00	100%	110,00
Balconi scoperti	20,00	25%	5,00
<b>Superficie commerciale totale, mq.</b>			<b>115,00</b>

**8.2.2 Esposizione.**

<b>Ambiente</b>	<b>Esposizione</b>
Ingresso - soggiorno	<b>nord-ovest</b>
cucina	<b>sud-est</b>
disimpegno	<b>interno</b>
camera 1	<b>sud-est</b>
camera 2	<b>nord-ovest</b>
bagno 1	<b>sud-est</b>
bagno 2	<b>nord-ovest</b>

**8.2.3 Elementi costitutivi dell'appartamento**

Porta ingresso appartamento **In legno a chiusura blindata**

Pavimenti: **Ceramica a "tappeto"**

Rivestimenti: **Ceramica;**

Infissi esterni: **Alluminio preverniciato e vetro completi di avvolgibili in materiale plastico;**

Infissi interni: **Porte in legno da capitolato**

Impianto elettrico: **Sotto traccia a norma.**

Impianto di climatizzazione: **Autonomo a pompa di calore**

Impianto idrico: **Sotto traccia a norma.**

**8.2.4 Stato degli elementi costitutivi dell'appartamento**

<b>Elementi costitutivi U.I.</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Buono</b>
Pavimenti:	<b>Buono</b>
Rivestimenti:	<b>Buono</b>



Infissi esterni:	<b>Buono</b>
Infissi interni:	<b>Buono</b>
Impianto elettrico:	<b>Buono</b>
Impianto termico:	<b>Buono</b>
Impianto idrico:	<b>Buono</b>

## **9. CONTESTO DI ZONA**

Il bene oggetto della presente è posto all'interno del Complesso Edilizio del Condominio di **Via Crispi, 204** che è parte del **tessuto edilizio periferico Nord-Est del comune di Floridia**, in zona **ad uso prettamente residenziale** e costituita prevalentemente da edifici alti misti a case basse su piccoli lotti.

Detta zona, per buona parte completamente edificata, è **dotata** di tutte le opere di urbanizzazione primaria e cioè, strade, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

## **10. INQUADRAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO.**

Sotto il profilo Urbanistico è ubicato all'interno della **Zona C2.3 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento"**, giusto **Piano Regolatore Generale** approvato con **D. Dir. 172 del 02/03/2006** ed è parte integrante dell'*ex Piano di Lottizzazione "Costruzioni De Grande s.p.a." di Contrada Boschetto*".

Risulta edificato in uno all'intero Complesso Edilizio di cui fa parte, in virtù della **Concessione per Esecuzione di Opere N. 134 del 29/12/1980** e successive **Concessioni per Esecuzione di Opere N.36 del 20/04/1991** e **N.89 del 15/10/1993**.

## **11. GIUDIZI DI CONFORMITA'.**

### **11.1 Conformità Urbanistico-Edilizia.**

Sotto il mero profilo Urbanistico-Edilizio l'appartamento in oggetto **risulta edificato in ossequio alle Concessioni N. 134 del 29/12/1980, N.36 del 20/04/1991 e N.89 del 15/10/1993.**

All'atto del sopralluogo, **l'immobile è risultato conforme agli elaborati grafici dei titoli urbanistici sopra citati ed in assenza di difformità.**

### **11.2 Conformità Catastale.**

Riguardo alla attuale planimetria catastale, **si attesta la conformità e corrispondenza della planimetria catastale e lo stato dei luoghi.**



Riguardo l'intestazione della ditta catastale **si attesta la corrispondenza e conformità con le risultanze dei registri immobiliari.**

## **12. CERTIFICAZIONI.**

### **12.1 Certificazioni di Abitabilità/Agibilità e/o Titoli Equipollenti.**

A seguito delle esperite ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Floridia **non risulta rilasciata per l'immobile in parola alcuna certificazione in merito.**

### **12.2 Certificato di Prestazione Energetica.**

L'appartamento in oggetto è risultato sprovvisto di **Attestazione di Prestazione Energetica**; pertanto è stato redatto dallo scrivente, avendone i requisiti per la redazione di dette certificazioni, regolare **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come:

A16 *Attestato di Prestazione Energetica.*

## **13. PARTI COMUNI CONDOMINIALI.**

Per atto di acquisto del **25 novembre 2005** a rogito **Dott. Egidio Santangelo, Notaio in Floridia**, Repertorio n. **68902** e Raccolta n. **19484**, è compresa nell'atto di acquisto: *“la comproprietà proporzionale con tutte le unità immobiliari dell'intero edificio, del portone e dell'ingresso da Via Crispi, dell'androne centrale con l'accesso all'area di parcheggio retrostante e delle aree circostanti l'edificio medesimo destinate a parcheggi comuni ex lege e con le proporzioni dalla legge ivi previste, nonché la comproprietà proporzionale con i soli condomini del corpo scala “B”, della scala, del vano e impianto ascensore, del e impianto autoclave e del locale contatori. Sono altresì compresi nella vendita tutti i diritti e le riserve di cui al citato atto di provenienza, nonché tutti gli obblighi nascenti dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto 27 gennaio 1993 in Notaio Francesco Grasso di Siracusa repertorio n. 66678 reg.to al n. 435...”*.

## **14. ONERI CONDOMINIALI.**

Ai fini di rispondere in merito ai quesiti sugli oneri condominiali a carico dell'appartamento in oggetto e delle sue relative pertinenze e pertinenze in



quote, in data **09/03/2023**, è stata inviata all'Amministratore del Condominio protempore, [REDACTED] **richiesta a mezzo PEC**, di un **estratto conto aggiornato della situazione debitoria della ditta** [REDACTED]

(Allegato 17), oltre che alle indicazioni relative a:

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione delle spese condominiale ordinarie;*
- 2) *le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- 3) *le eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni;*
- 4) *Pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

In riscontro, giorno **22/03/2023**, ricevevo PEC di risposta (Allegato 18), riportanti le seguenti notizie (Allegati 19-20-21):

#### **14.1 Situazione Versamenti Condominiali**

Unità imm. B1

<b>Esercizio Condominiale 2023</b>				
<b>Rata</b>	<b>Da Versare</b>	<b>Versato</b>		<b>Saldo</b>
01/01/2023 Conguaglio 2022	4.379,81	0,00	-4.379,81	<u>Scaduta</u>
02/01/2023 Gennaio 2023	34,50	0,00	-34,50	<u>Scaduta</u>
01/02/2023 Febbraio 2023	34,50	0,00	-34,50	<u>Scaduta</u>
01/03/2023 Marzo 2023	34,50	0,00	-34,50	<u>Scaduta</u>
01/04/2023 Aprile 2023	34,50	0,00	-34,50	
01/05/2023 Maggio 2023	34,50	0,00	-34,50	
01/06/2023 Giugno 2023	34,50	0,00	-34,50	
01/07/2023 Luglio 2023	34,50	0,00	-34,50	
01/08/2023 Agosto 2023	34,50	0,00	-34,50	
01/09/2023 Settembre 2023	34,50	0,00	-34,50	
01/10/2023 Ottobre 2023	34,50	0,00	-34,50	
01/11/2023 Novembre 2023	34,50	0,00	-34,50	
01/12/2023 Dicembre 2023	34,50	0,00	-34,50	
<b>Totale</b>	<b>4.793,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.793,81</b>	
<b>Di cui rate scadute pari ad €. 4.483,31 e a scadere €. 310,50</b>				
<b>Esercizio Ristrutturazione 2007/2008</b>				
<b>Rata</b>	<b>Da Versare</b>	<b>Versato</b>		<b>Saldo</b>
31/08/2008 Rata Conguaglio	7.003,19	6.427,55	-575,64	<u>Scaduta</u>
<b>Totale</b>	<b>7.003,19</b>	<b>6.427,55</b>	<b>-575,64</b>	
<b>Di cui rate scadute pari ad €. 575,64</b>				
<b>Esercizio Avv. Fiorito 2015</b>				
<b>Rata</b>	<b>Da Versare</b>	<b>Versato</b>		<b>Saldo</b>
01/01/2015 Rata n. 1	125,13	0,00	-125,13	<u>Scaduta</u>
<b>Totale</b>	<b>125,13</b>	<b>0,00</b>	<b>-125,13</b>	
<b>Di cui rate scadute pari ad €. 125,13</b>				





<b>Esercizio Avv. Rodante 2015</b>				
Rata	Da Versare	Versato		Saldo
31/11/2015 Rata n. 1	106,48	0,00	-106,48	<u>Scaduta</u>
<b>Totale</b>	<b>106,48</b>	<b>0,00</b>	<b>-106,48</b>	
<b>Di cui rate scadute pari ad €. 106,48</b>				
<b>Esercizio Debito Gamma Costruzioni 2017/2019</b>				
Rata	Da Versare	Versato		Saldo
02/06/2017 Rata n.1	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.2	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.3	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.4	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.5	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.6	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.7	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.8	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.9	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.10	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.11	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.12	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.13	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.14	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.15	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.16	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.17	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.18	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.19	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.20	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.21	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.22	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.23	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
01/07/2017 Rata n.24	2,19	0,00	-2,19	<u>Scaduta</u>
<b>Totale</b>	<b>52,56</b>	<b>0,00</b>	<b>52,56</b>	
<b>Di cui rate scadute pari ad €. 52,56</b>				
<b>Esercizio Motore Cancellò Cortile (2021)</b>				
Rata	Da Versare	Versato		Saldo
01/07/2021 Sostit. motore cancellò	28,05	0,00	-28,05	<u>Scaduta</u>
<b>Totale</b>	<b>28,05</b>	<b>0,00</b>	<b>-28,05</b>	
<b>Di cui rate scadute pari ad €.28,05</b>				
<b>Esercizio Arch. Mallia (2022)</b>				
Rata	Da Versare	Versato		Saldo
01/03/2022 Arch. Mallia	10,91	0,00	-10,91	<u>Scaduta</u>
<b>Totale</b>	<b>10,91</b>	<b>0,00</b>	<b>-10,91</b>	
<b>Di cui rate scadute pari ad €. 10,91</b>				
<b>RIEPILOGO</b>				
<b>Totale Complessivo</b>	<b>€. 12.120,13</b>			
<b>Versate</b>	<b>€. 6.427,55</b>			
<b>A Saldo</b>	<b>€. -5.692,58</b>			



<b>Di cui:</b>	
Scadute tra il 2007 e 2008	€. -575,64
Scadute al 2015	€. -231,61
Scadute tra il 2017 e 2019	€. -52,56
Scadute tra il 2021 - 2023	€. -4.522,27
Scadenti al 31/12/2023	€. -310,50

#### **14.2 Pendenze di eventuali Procedimenti Giudiziari.**

Sempre su notizie richieste all'amministratore del Condominio risultano pendenze per spese legali pari ad € **1.525,80**, costi distinte:

Per onorari e spese Decreto Ingiuntivo n. 125/2013	€. 257,53
Per onorari e spese Decreto Ingiuntivo n. 1062/2017	€. 660,27
Per spese di Registro Decreto Ingiuntivo n. 1062/2017	€. 208,00
Per Iscrizione Ipotecaria	€. 400,00
<b>Sommano</b>	<b>€. 1.525,80</b>

### **15 FORMALITA' E VINCOLI.**

Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

-Ipoteca volontaria n. 9762 del 26/11/2005 a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. con sede in Siena, per €. 180.000,00 di cui €. 90.000,00 per capitale;

-Ipoteca giudiziale n. 763 del 14/03/2018 a favore del Condominio Crispi con sede in Floridia, per €. 6.600,00 di cui €. 3.306,34 per capitale;

-Pignoramento Immobiliare n. 5156 del 06/04/2022 a favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (Tribunale di Siracusa 15/03/2022 rep. 1101).

Dalla data del 28/04/2022 ad oggi non risultano ulteriori formalità; si allegano di ciò:

A22 Ispezione Ipotecaria [REDACTED]  
A23 Ispezione ipotecaria [REDACTED]

### **16. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**16.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna

**16.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:** Nessuno



**16.3 Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno

**16.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuno

**17. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.**

-Ipoteca volontaria n. 9762 del 26/11/2005 a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. con sede in Siena;

-Ipoteca giudiziale n. 763 del 14/03/2018 a favore del Condominio Crispi con sede in Floridaia;

-Pignoramento Immobiliare n. 5156 del 06/04/2022 a favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli.

**18. METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA VALUTAZIONE DEL BENE.**

**Premesso.**

**Che** la definizione di **Valore di Mercato** è stata ben definita dal Regolamento (UE) n.575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del **26 giugno 2013**, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del **27 giugno 2013**, e cioè:

*“Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

**Che** nel **dicembre 2015** la **Commissione Tecnica Commercio dell'Ente Italiano Normazione** ha pubblicato la norma **UNI 11612:2015** sulla **stima del valore di mercato degli immobili che**, assieme alla norma **UNI 11558:2014** sul **valutatore immobiliare**, **va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare.**

**Che** la superiore norma **UNI 11612:2015** è stata emanata **per definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli**



immobili e si è conformata a principi nazionali e internazionali, standarizzati e oggettivi relativi alla valutazione degli immobili.

Che sempre detta norma UNI 11612:2015 – Stima del valore di mercato degli immobili, tra le altre, prevede:

- L'adozione degli Standard Estimativi Internazionali, Europei, Nazionali oltre alle Linee Guida ABI;
- L'applicazione dei procedimenti Market, Income e Cost Approach;
- L'utilizzo di Comparabili veri e riscontrabili ovvero Prezzi e Caratteristiche di immobili simili;

Per quanto sopra ampiamente e distintamente richiamato, la valutazione del cespite, è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi, conformemente alla succitata norma UNI 11612:2015.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili.

Si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare, tutti ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato o market comparison approach è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

**19. SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE.**

**MODALITA' SEGUITA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE**  
Per il calcolo della superficie si è seguito quanto prescritto dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 con lo specifico uso della SUPERFICIE ESTERNA LORDA – SEL (Allegato C)

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>(%)</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	110,00	100%	110,00
Balconi scoperti	20,00	25%	5,00
<b>Superficie commerciale totale, m²</b>			<b>115,00</b>

<b>DESCRIZIONE DEI COMPARABILI</b>	
<b>Comparabile 1:</b>	Tratto tra Via Archimede e Via Crispi, snc - Atto del 26/01/2022 - Notaio E. Santangelo - Florida - Rep. n. 89615 – Superficie mq. 185 – Prezzo €. 150.000,00



<b>Comparabile 2:</b>	Via Pitagora, 8 - Atto del 04/03/2022 - Notaio B. Cappelletti - Siracusa - Rep. n. 2032 – Superficie mq. 125,50 – Prezzo €. 105.000.
-----------------------	--

### CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Subjet
Prezzo di vendita	150.000	105.000	
Data del contratto	26/01/2022	04/03/2022	
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	185,00	125,50	115,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	811	837	
Differenziale	-70,00	-10,50	
Prezzo marginale	811	811	
Prezzo della caratteristica	-56.770	-8.516	
Stato strutturale	Struttura non antis.	Struttura non antis.	Struttura non antis.
Valore numerico	10,00	10,00	10,00
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	3	3	3
Panorama	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2
Piano	Rialzato	Primo	Primo
Presenza ascensore		SI	SI
Valore numerico	0,5	1,0	1,0
Differenziale	0,5		
Rapporto mercantile	0,06312	0,06312	
Prezzo marginale	9.468	6.628	
Prezzo della caratteristica	4.734		
Rifinimenti interni	Discreto	Discreto	Discreto
Valore numerico	3,00	3,00	3,00
Servizi	1	1	1
Valore numerico	1	1	1
Impianti	Impianti min+clima	Impianti min+clima	Impianti min+clima
Valore numerico	2,00	2,00	2,00
<b>RISULTATI</b>			
Prezzo corretto	97.964	96.484	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	530	769	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>97.224</b>	<b>97.224</b>	
Scarto %	0,76	-0,76	
Scarto assoluto	740	-740	

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 845,43**

<b>Valore stimato:</b>	<b>€ 97.224,45</b>	<b>€ 845,43 x m<sup>2</sup> 115,00</b>
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	<b>€ 97.000,00</b>	<b>(euro novantasettemila/00)</b>

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.**

### RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geom. **Paolo Sirugo**, nato ad Avola lo **01.01.1955** ove risiede nella **Via F. Turati, 81**, C.F.SRGPLA55A01A522Y, con **Studio Tecnico** in



Avola, Via Beatrice Calvo, 10, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Siracusa al n. 1137, a seguito della sopra menzionata nomina e successiva accettazione,

**DICHIARA**

che il più probabile valore in libero mercato del cespite sopradescritto è identificabile come segue:

**VALORE ALL'ATTUALITA' €. 97.000,00**  
*diconsi euro novantasettemila/00*

DICHIARA INOLTRE CHE

Le quote condominiali scadute e scadenti risultano essere così ripartite:	
<b>In totale a Saldo</b>	<b>€. -5.692,58</b>
Di cui:	
Scadute tra il 2007 e 2008	€. -575,64
Scadute al 2015	€. -231,61
Scadute tra il 2017 e 2019	€. -52,56
Scadute tra il 2021 - 2023	€. -4.522,27
Scadenti al 31/12/2023	€. -310,50

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, li 18 APR 2023

Il C.T.U.



## ALLEGATI

- A1 *Elaborato planimetrico;*
- A2 *Elenco Subalterni;*
- A3 *Visura Catastale Storica;*
- A4 *Planimetria Catastale;*
- A5.1 *Concessione per Esecuzione Opere 134/1980;*
- A5.2 *Elaborati Grafici Concessione 134/1980;*
- A6 *Concessione per Esecuzione Opere 36/1991;*
- A7.1 *Concessione per Esecuzione Opere 89/1993;*
- A7.2 *Elaborati Grafici Concessione 89/1993;*
- A8 *Titolo di proprietà;*
- A9 *Rilievo appartamento;*
- A10 *Rilievi fotografici;*
- A11 *Comunicazione inizio operazioni;*
- A12 *Comunicazione inizio operazioni a creditori;*
- A13 *Verbale di Sopralluogo;*
- A14 *Certificato di residenza [REDACTED]*
- A15 *Certificato di residenza [REDACTED]*
- A16 *Attestato di Prestazione Energetica;*
- A17 *Richiesta documenti a Condominio Crispi;*
- A18 *Risposta richiesta documenti da Condominio Crispi;*
- A19 *Nota Avv. Pappalardo Condominio Crispi;*
- A20 *Estratto Conto Condominio Crispi;*
- A21 *Preventivo ripartizioni per anagrafica-unità Cond. Crispi;*
- A22 *Ispezione Ipotecaria [REDACTED]*
- A23 *Ispezione ipotecaria [REDACTED]*
- A24 *Copia delle ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di Stima.*

