

Indice

1) Premesse:	3
2) Immobile inserito nell'Atto di Pignoramento Immobiliare:.....	3
3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina:	4
4) Lotto Unico - Immobile ubicato in Floridia (SR), Corso Vittorio Emanuele n° 579, piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Floridia (SR) al foglio 28, particella 877, sub. 1. Coordinate G.P.S.: N 37,044855 E 15,092562... ..	4
4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi	4
4.2) Consistenza e calcolo delle superfici	16
4.3) Dati catastali:	17
4.4) Conformità catastale:.....	17
4.5) Costi per aggiornamento planimetria catastale.....	17
4.6) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:	17
4.7) Stato di possesso:	18
4.8) Oneri condominiali:	19
4.9) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	19
4.10) Trascrizioni:	19
4.11) Spese a carico della Procedura:	20
4.12) Determinazione della Stima:	20
4.13) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima.	21
4.14) Comparabili:.....	22
4.15) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach).....	24
4.16) Adeguamenti e Correzioni di stima	24
5) Conclusioni:	25

Elenco allegati generali:

Allegato n° 1 – Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2 – Documentazione catastale contenente: visura storica e planimetria catastale;

Allegato n° 3 – Documentazione urbanistica;

Allegato n° 4 – Ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 5 – Planimetria stato di fatto in scala 1:100;

Allegato n° 6 – Atto di provenienza dell'immobile;

Allegato n° 7 – Attestato di Prestazione Energetica con ID del Catasto Energetico Fabbricati;

Allegato n° 8 – Attestazione di avvenuto invio della relazione con raccomandata AR al debitore e P.E.C. al legale di parte creditrice.



1) Premessa

Il sottoscritto geom. Vittorio Buccheri, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Siracusa al n°1795, con studio in Siracusa via Tisia n°112, con decreto emesso dal G.E. dott.ssa Concita Cultrera in data 27/12/2022, veniva nominato Esperto per la stima dei beni pignorati compresi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 147/2022 R.G.Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Come da P.E.C. del 02/01/2023, il sottoscritto depositava telematicamente la dichiarazione di accettazione incarico e prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico ricevuto e prima di ogni altra attività è stata controllata la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo di parte, relativamente alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., resa, nel caso in esame, dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), redatto dal notaio [REDACTED], notaio in Palermo (PA), che risulta conforme a quella rilevata e ricostruita durante le indagini peritali espletate dal sottoscritto.

Le operazioni peritali, come da intesa con il custode giudiziario avv. Adriana Quattropani, hanno avuto inizio in data 22/05/2023 alle ore 11:30, con la presenza del citato custode giudiziario e dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], operai della ditta [REDACTED], incaricata dal custode alla sostituzione della serratura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le operazioni peritali sui luoghi, si sono svolte sulla scorta del fascicolo di parte e della documentazione catastale, individuando con certezza l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando il rilievo metrico dell'appartamento, provvedendo altresì ad eseguire un report fotografico.

2) Immobile inserito nell'Atto di Pignoramento Immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare promosso dalla [REDACTED] veniva sottoposto a pignoramento il seguente bene immobiliare:



A) Omisiss..... *Fabbricato sito in Floridia (SR), nel Corso Vittorio Emanuele n. 579, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Foglio n.28, particella n. 877, sub. n. 1. Omisiss''.*

3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha espletato gli accertamenti consequenziali e necessari, con accessi presso l'Agenzia delle Entrate, richiedendo visura, planimetria catastale, certificazioni e ispezioni ipotecarie e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia richiedendo copia di progetto, concessione edilizia e/o abitabilità.

Dalle indagini effettuate attraverso la documentazione catastale acquisita e dalle verifiche documentali relative all'aspetto urbanistico, si ritiene che il bene possa formare un unico lotto di vendita e, conformemente all'incarico ricevuto, viene redatto un unico fascicolo, con corrispondente relazione di stima.

4) Lotto Unico - Immobile ubicato in Floridia (SR), Corso Vittorio Emanuele n° 579, piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Floridia (SR) al foglio 28, particella 877, sub. 1. Coordinate G.P.S.: N 37,044855 E 15,092562.

Confini: L'intero Immobile confina nella sua interezza: su un lato con Corso Vittorio Emanuele, su un lato con proprietà ██████████ salvo altri, su in lato con proprietà ██████████ salvo altri e sul rimanente lato con proprietà ██████████ salvo altri.

4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi

Il bene in esame è un immobile indipendente, costruito agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso, in zona centrale del Comune di Floridia, a vocazione prevalente residenziale, servita di servizi pubblici e privati.

Al fine di una migliore visualizzazione della zona si allega la sottostante immagine satellitare:





L'immobile è con struttura portante in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati, con copertura per la maggior estensione a tetto inclinato e per una parte residua a copertura piana.

I prospetti dell'edificio sono in scadente stato di manutenzione e conservazione e necessitano di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile, come risulta dagli accertamenti eseguiti, è composto da due vani, oltre che da un locale forno, ripostiglio, w.c. ed una tetteria con accesso dal cortile interno.

In occasione del sopralluogo si è accertato l'esistenza di una porta di collegamento tra l'immobile oggetto della presente stima e l'immobile contermini; la suddetta porta risultava chiusa con serratura.

L'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione così come le rifiniture interne che sono così articolate:

- Le pareti sono intonacate ma con buona parte dell'intonaco ammalorato e tinteggiatura rigonfiata dovuto ad infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalita;
- Soffitti dei due vani principali sono in travi in legno e canneggiato a faccia vista danneggiato da infiltrazioni d'acqua; il soffitto del vano forno è il laterizio



con travetti in C.A. in scadente stato, soggetto ad infiltrazioni d'acqua ed in fase di distacco;

- Pavimenti è in segnato di marmo ed in parte in scaglie di marmo in pessimo stato;
- Infissi interni in legno, esterni in legno con persiane in pessimo stato;
- Il bagno è con vaso e lavabo completo di rubinetteria, in pessimo stato, privo di acqua calda sanitaria;
- Impianti tecnologici sono esterni e non risultano allacciati alle reti degli enti gestori.

Si segnala che all'interno dell'immobile in occasione del sopralluogo, sono state rilevate delle lesioni, con presenza di infiltrazioni d'acqua proveniente dal tetto di coperture e da umidità di risalita; inoltre si segnala che l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono del tipo a vista e fuori norma.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero immobile è scadente.

A completamento della superiore descrizione, e conformemente al dispositivo di incarico, si allegano le sottostanti foto esterne e interne:



Immobile in
stima

Foto n° 1 – Prospetto su Corso Vittorio Emanuele





Foto n° 2 – Vano 1



Foto n° 3 – Vano 1





Foto n° 4 – Particolare soffitto vano 1



Foto n° 5 – Lesione vano 1





Foto n° 6 – Vano 2



Foto n° 7 – Vano 2





Foto n° 8 – Particolare infiltrazione d'acqua nel controsoffitto e umidità nella parete



Foto n° 9 – Prospetto locale forno





Foto n° 10 – Locale forno



Foto n° 11 - Particolare soffitto locale forno





Foto n° 12 – Locale forno



Foto n° 13 – Esterno ripostiglio, tettoia e w.c.





Foto n° 14 – Interno ripostiglio



Foto n° 15 – Prospetto w.c.





Foto n° 16 – Interno W.C.



Foto n° 17 – Interno W.C.





Foto n° 18 – Cortile interno

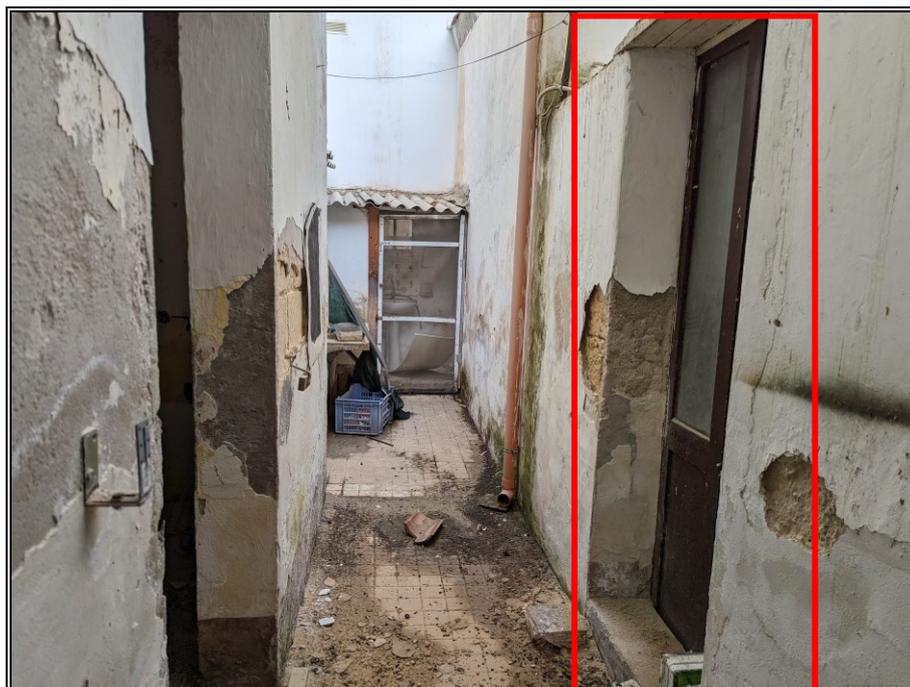


Foto n° 19 – Cortile interno con particolare porta comunicante con proprietà contermine





Foto n° 20 – Cortile interno

4.2) Consistenza e calcolo delle superfici

L'altezza interna media del vano 1 e 2 è di mt. 4,70, mentre quella del locale forno è di mt. 2,70 e l'altezza del vano w.c. è di mt. 1,74.

Lo sviluppo della superficie commerciale è stata sviluppata conformemente all'incarico ricevuto, elaborando gli indici mercantili in uso.

Di seguito si elencano i conteggi di ogni vano in formato tabellare:

Appartamento piano terra			
Riferimento come planimetria	Superficie netta (mq.)	Coefficiente di ragguglio (%)	Superficie commerciale (mq.)
Vano 1	26,59	100%	26,59
Vano 2	21,85	100%	21,85
Locale forno	7,00	25%	1,75
Ripostiglio	3,08	25%	0,77
w.c.	1,67	25%	0,42
Muri esterni/interni	18,61	100%/50%	18,61
Cortile con tettoia al 30% fino alla superficie di mq. 25	11,31	30%	3,39
Totale Superficie raggugliata			73,38



4.3) Dati catastali

L'appartamento, come da visura storica catastale, risulta intestato a:

██████████, nato a ████████ (██████), il ██████████, proprietà per 1/1.

Gli identificativi catastali sono come da sottostante tabella:

Catasto fabbricati del Comune di Florida							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
28	877	1	A/5	3	3,50 vani	Mq. 69,00	€. 84,96

Si segnala che l'indirizzo indicato in visura è Corso Vittorio Emanuele n° 507, piano terra; il numero civico che risulta posizionato in corrispondenza della porta d'ingresso è Corso Vittorio Emanuele n° 579.

4.4) Conformità catastale

Si segnala che vi sono delle lievi difformità rispetto la planimetria catastale in atti che consistono in:

- Il W.C. risulta più grande rispetto la planimetria catastale;
- Il ripostiglio e la tettoia posti nel cortile non sono riportati nella planimetria catastale.

Relativamente alle anomalie rilevate, è necessario provvedere ad aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate.

4.5) Costi per aggiornamento planimetria catastale

Per la regolarizzazione e conformità catastale, le spese da sostenere sono:

Tributi aggiornamento con procedura Docfa: €. 50,00;

Competenze tecniche per redazione ed espletamento pratica Docfa, forfettariamente stimate in €. 500,00.

Il totale ammonta ad €. 550,00.

4.6) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle verifiche effettuate, l'immobile, era esistente alla data del 01/03/1960, come risulta dalla planimetria catastale in atti.



Lo scrivente ha richiesto al Comune di Floridia, con P.E.C. in data 25/05/2023, la documentazione urbanistica inerente l'immobile oggetto di esecuzione.

Il Comune di Floridia, in data 30/05/2023, rilasciava un'attestazione riportante l'inesistenza di documentazione urbanistica per l'immobile oggetto di esecuzione, per cui non si è potuta accertare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Per tale motivazione, dagli accertamenti eseguiti, l'immobile risulta preesistente al 01/09/1967, ma si segnala che esso ricade all'interno del centro abitato.

4.7) Stato di possesso

Dalle visure ipo-catastali effettuate, l'immobile di cui sopra, è pervenuto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 31 ottobre 2005, trascritto a Siracusa il 2 novembre 2005 ai numeri 27383/15322, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

A [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] detto bene pervenne per 1/9 (un nono) indiviso ciascuno in forza di successione legittima da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED], giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 5 settembre 2005, den. n. 6 – vol. 385, trascritta il 7 agosto 2007 ai numeri 20339/13001, per la quale NON risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

A [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] detto bene pervenne per 1/3 (un terzo) indiviso ciascuno in nuda proprietà, col peso dell'usufrutto in favore del coniuge superstite [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in forza di successione legittima da [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], deceduto a Floridia il [REDACTED], giusta dichiarazione di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Siracusa, den. n. 176 – vol. 267, trascritta il 7 aprile 1975 ai numeri 4983/4050.



L'usufrutto già spettante al coniuge [REDACTED] si è ricongiunto alla nuda proprietà a seguito della morte dell'usufruttuaria avvenuta in data [REDACTED] (giusta voltura n. 4374.1/2002 – pratica 00084913 del giorno 11 maggio 2002).

Si precisa che anche per tale successione NON risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

L'immobile allo stato attuale si presenta libero.

4.8) Oneri condominiali

Dagli accertamenti eseguiti, essendo un immobile indipendente, non risulta l'esistenza di condominio.

4.9) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Rimangono a carico dell'acquirente le spese di registrazione del decreto di trasferimento.

Si rimanda al paragrafo 4.16, ove sono ricapitolate le correzioni e decurtazioni applicate per l'adeguamento del valore di stima finale.

4.10) Trascrizioni

- Iscrizione del giorno 2 novembre 2005 ai numeri 27384/8884, relativa ad ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 31 ottobre 2005, per euro 80.000,00 di cui euro 40.000,00 per sorte capitale, durata anni 10, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED], sopra citato.

- Iscrizione del giorno 5 agosto 2010 ai numeri 18296/3667, relativa ad ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dalla dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 23 luglio 2010, per euro 122.801,00 di cui euro 81.867,00 per sorte capitale, durata anni 20, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], e contro [REDACTED], sopra citato.

- Trascrizione atto esecutivo o cautelare del 25 novembre 2022 ai numeri 25197/17114, derivante da pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 18 luglio 2022, n. 2341 di repertorio, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro il predetto [REDACTED].



4.11) Spese a carico della Procedura

Per la cancellazione del pignoramento immobiliare è dovuta una tassa fissa di €. 294,00, oltre le spese per i gravami esistenti sopra indicati, conformemente alle indicazioni che saranno fornite dall' Agenzia delle Entrate.

4.12) Determinazione della Stima

Il criterio di stima utilizzato è valore di mercato; le fonti di informazioni utilizzate per la stima sono atti di compravendita di immobili che ricadono nello stesso segmento di mercato (appartamento), rinvenuti nella piattaforma SISTER dell' Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell' offerta.

Il metodo di confronto del mercato (definito dagli standard Market Comparison Approach n.d.r.), che viene utilizzato nel presente rapporto di valutazione, condurrà al valore degli immobili oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato, prevede che la differenza di valore tra gli immobili comparabili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che gli immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili viene quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (sia essa quantitativa che qualitativa), che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta quindi la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

La determinazione dei prezzi marginali è stata condotta sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare e sulla scorta di procedimento matematico.

- Analisi del mercato immobiliare: Segmento di mercato

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).



Il segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è costituito da appartamenti costruiti prevalentemente nel secondo dopoguerra.

La zona è prevalentemente residenziale.

Preliminarmente si segnala che sono stati rinvenuti tre atti di compravendita immobiliari avvenute tra un periodo compreso da luglio 2022 al settembre 2022, inerenti immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (appartamento).

L'utilizzo dei tre comparabili, come sopra rilevati, consente l'applicazione del metodo di confronto di mercato, che è ritenuto dagli standard sopra richiamati, il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

La determinazione dei prezzi marginali è stata condotta sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare e con procedimento matematico, utilizzando software professionale.

4.13) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima

Per la determinazione della consistenza superficaria, si sono utilizzati gli indici mercantili ritenuti più idonei in base alla realtà del mercato immobiliare ove è ubicato l'immobile in stima, in modo da poter allineare la superficie dell'immobile in stima con le superfici dei comparabili, utilizzando quindi lo stesso metodo di calcolo per uniformità.

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data:** la data del contratto di compravendita è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto, unità di misura: mese;
- **Superficie ragguagliata (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali facenti parte degli immobili, unità di misura: mq, che contempla sia la superficie lorda dell'appartamento che la superficie dei ballatoi, verande, cortili ed eventuali locali accessori;
- **Numero dei servizi igienici:** I servizi igienici (bagni o w.c.) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto



della presenza dei servizi nella formazione del prezzo, unità di misura il numero;

- Stato di manutenzione e conservazione: la caratteristica stato di manutenzione rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti; la scala di misura è ordinale e l'unità di misura è il punteggio;

Conformemente all'incarico ricevuto, la stima finale dell'immobile, sarà data dalla applicazione di una percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (che si attesta al 35%), come schematicamente inseriti nella tabella per adeguamenti e correzioni di stima di cui al successivo punto 4.16.

4.14) Comparabili

Gli immobili comparabili, che ricadono nello stesso segmento di mercato, ubicati nel raggio di mt. 600 circa dal Subject e sono:



Mappa



- 1) Comparabile A, atto di compravendita del settembre 2022:
Appartamento ubicato in Floridia (Siracusa), via Ugo Foscolo n° 59.
Prezzo rilevato dall'atto €. 82.000,00.
Superficie ragguagliata mq. 104,00 (S1);
Piano terra;
Bagni 1;
Manutenzione buono.
- 2) Comparabile B, atto di compravendita del settembre 2022:
Appartamento ubicato in Floridia (Siracusa), via XXIV Maggio n° 22.
Prezzo rilevato dall'atto €. 40.000,00.
Superficie ragguagliata mq. 91,00 (S1);
Piano terra;
Bagno 1;
Manutenzione scadente.
- 3) Comparabile C atto di compravendita del luglio 2022:
Appartamento ubicato in Siracusa, via Antonino Mazzarella Agati.
Prezzo rilevato dall'atto €. 40.000,00.
Superficie ragguagliata mq. 108,00 (S1);
Piano terra;
Bagni 1;
Manutenzione scadente.



4.15) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach)

Elaborazione Market Comparison Approach (MCA)					
Tabella Dati					
Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	Informazioni indici mercantili
Prezzo (€)	82.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	-	(prezzi di compravendita)
Data (mesi)	9	9	11	0	(-) 5,22 % annuo
Superficie ragguagliata (mq)	104,00	91,00	108,00	73,38	Indice mercantile 1
Livello di piano	0	0	0	0	Indice variazione piano - 1,00%
Bagni	1	1	1	1	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 30 anni; Vetustà = 30 anni
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	5	2	2	2	Costo marginale da 1 a 2 = 14.500 € Costo marginale da 1 a 3 = 29.000 € Costo marginale da 1 a 4 = 43.500 € Costo marginale da 1 a 5 = 58.000 €

Analisi prezzi marginali			
Prezzo marginale della caratteristica data	- 356,52 €	- 173,91 €	- 173,91 €
Prezzo marginale della caratteristica Superficie ragguagliata (€/mq)	788,46 €	439,56 €	370,37 €
Prezzo marginale caratteristica livello piano (€/piano)	- 820,00 €	- 400,00 €	- 400,00 €
Prezzo marginale della caratteristica bagni	- €	- €	- €
Caratteristica stato di manutenzione	14.500,00 €	14.500,00 €	14.500,00 €

Tabella Prezzi Marginali			
Data (mesi)	- 356,52 €	- 173,91 €	- 173,91 €
Superficie ragguagliata (mq)	173,98 €	173,98 €	173,98 €
Livello di piano	- 820,00 €	- 400,00 €	- 400,00 €
Bagni	- €	- €	- €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	14.500,00 €	14.500,00 €	14.500,00 €

Tabella di Valutazione			
Prezzo	82.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
Data (mesi)	3.208,70 €	1.565,22 €	1.913,04 €
Superficie ragguagliata (mq)	- 5.327,18 €	- 3.065,48 €	- 6.023,09 €
Livello di piano	- €	- €	- €
Bagni	- €	- €	- €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	43.500,00 €	- €	- €
Prezzo corretto	36.381,52 €	38.499,74 €	35.889,96 €

Sistema di Stima			
D% = (max-min)/min <8%	7,27%	<8%	d%
Valore di Mercato media fra A,B e C	36.923,74 €	7,27%	<8%

I prezzi corretti degli immobili di confronto tendono ad una sostanziale convergenza. I prezzi corretti divergenti sono accettabili, in quanto inferiori al 8% per cui il valore del Subject viene determinato in €. 36.923,74 arrotondato in €. 37.000,00

4.16) Adeguamenti e Correzioni di stima

Costi per aggiornamento planimetria catastale	€. 550,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al 35% di €. 37.000,00	€. 12.950,00



Totale adeguamenti e correzioni	€. 13.500,00
---------------------------------	--------------

Il valore a lordo dell'immobile ammonta ad €. 37.000,00, a cui vanno detratti gli adeguamenti e correzioni di cui alla tabella soprastante, per un totale di €. 13.500,00.

Sulla base degli elementi sopra indicati, si può ritenere che il più probabile valore finale dell'immobile, al netto delle decurtazioni e correzioni, viene ad essere determinato in €. 23.500,00, arrotondato ad €. 24.000,00 (diconsi Euro ventiquattromila/00).

5) Conclusioni

In conclusione, l'immobile ubicato in Floridia (SR), Corso Vittorio Emanuele n° 579, piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Floridia (SR) al foglio 28, particella 877, sub. 1. Coordinate G.P.S.: N 37,044855 E 15,092562, ha un valore di stima di €. 24.000,00 (diconsi Euro ventiquattromila/00).

Conformemente all'incarico ricevuto, la presente relazione viene inviata a mezzo P.E.C. al legale della creditrice procedente e per mezzo di raccomandata all'esecutato.

Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 25 pagine, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Siracusa, lì 26/07/2022

L'Esperto CTU
Geom. Vittorio Buccheri
(Atto firmato digitalmente)

