

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 199/2022 promossa da:

████████████████████

Contro

████████████████████

Relazione Tecnica di Stima



Indice

| | |
|--|----|
| 1) Premesse: | 3 |
| 2) Immobile inserito nell'Atto di Pignoramento Immobiliare: | 4 |
| 3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina: | 4 |
| 4) Lotto Unico - Immobile ubicato in Noto (Siracusa), con accesso su Ronco Camelia n° 10 e Ronco Giglio n° 6, piano primo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Noto al foglio 427, particella 5977, sub. 3. Coordinate G.P.S.: N 36,533141 E 15,041853..... | 4 |
| 4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi | 5 |
| 4.2) Consistenza e calcolo delle superfici | 17 |
| 4.3) Dati catastali: | 18 |
| 4.4) Conformità catastale:..... | 18 |
| 4.5) Costi per aggiornamento planimetria catastale..... | 19 |
| 4.6) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica: | 19 |
| 4.7) Stato di possesso: | 20 |
| 4.8) Oneri condominiali: | 20 |
| 4.9) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: | 20 |
| 4.10) Trascrizioni: | 20 |
| 4.11) Spese a carico della Procedura: | 21 |
| 4.12) Determinazione della Stima: | 21 |
| 4.13) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima..... | 23 |
| 4.14) Comparabili: | 24 |
| 4.15) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach)..... | 25 |
| 4.16) Adeguamenti e Correzioni di stima | 26 |
| 5) Conclusioni: | 27 |

Elenco allegati generali:

Allegato n° 1 – Raccomandata A.R. per inizio operazioni peritali inviata ai debitori, P.E.C. inviata al legale di parte creditrice;

Allegato n° 2 – Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 3 – Documentazione catastale contenente: visura storica e planimetria catastale;

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 P.E.C. al legale di una dei debitori, al legale di parte creditrice e copia della raccomandata A.R. ad altro debitore.



1) Premesse:

Il sottoscritto geom. Giovanni Arona, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Siracusa al n°1192, 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° 199/2022 R.G.Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

Come da P.E.C. del 30/12/2022, 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, dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal notaio [REDACTED], notaio in Palermo (PA), che risulta conforme a quella rilevata e ricostruita durante le indagini peritali espletate dal sottoscritto, ad esclusione degli identificativi catastali dell'immobile, in quanto i dati catastali inseriti sia nella relazione notarile che nell'atto di pignoramento sono foglio 430, particella 23, sub. 3; si segnala che i suddetti dati sono stati soppressi ed aggiornati a seguito di bonifica catastale d'ufficio Prot. n° SR0136317 del 28/05/2009 per allineamento mappe, costituendo i dati attuali dell'immobile che viene identificato al Foglio 427, Particella 5977, Sub. 3.

Le operazioni peritali, si sono svolte in data 23/03/2023, con la presenza degli esecutati e del collaboratore di studio Geom. Vittorio Buccheri.

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) *Omississ..... "appartamento sito in Noto (SR), Ronco Camelia n. 11 piano primo, individuato al NCEU al foglio 430 p.IIa 23 sub 3"..... Omississ".*

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 visure, planimetrie catastali, certificazioni e ispezioni ipotecarie e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Noto.

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 Noto (Siracusa), con accesso su Ronco Camelia n° 10 e Ronco Giglio n° 6, piano primo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Noto al foglio 427, particella 5977, sub. 3. Coordinate G.P.S.: N 36,533141 E 15,041853.

Confini: L'appartamento confina nella sua interezza: su un lato con Ronco Camelia e cortile comune, su un lato con appartamento di altra proprietà, e sui rimanenti due lati con Ronco Giglio.



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 ubicato nel centro storico di Noto e fa parte di un fabbricato di antica manifattura, costruito alla fine degli anni trenta del secolo scorso, in zona a prevalente destinazione residenziale, servita di servizi pubblici e privati, quali scuole, negozi, ufficio postale, a pochi passi dalla cattedrale di Noto.

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



L'edificio, di cui fa parte l'appartamento in stima, è con struttura portante in parte in muratura del tipo a "sacco" ed in parte in conci di tufo, tramezzi interni in laterizio, prospetti in parte intonacati, con copertura a tetto inclinato.

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



L'immobile, come risulta dagli accertamenti eseguiti, è un appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia oltre a due ballatoi

Si segnala che l'accesso all'immobile avviene da Ronco Camelia n° 10 tramite una scala posta all'interno un cortile comune con l'immobile posto al piano terra; l'immobile è dotato di un secondo accesso indipendente da Ronco Giglio n° 16, piano terra.

Le rifiniture interne sono così articolate:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a ducotone;
- Pavimenti in parte in ceramica ed in parte in marmettoni di cemento e rivestimenti in ceramica;
- Infissi interni in legno tamburato, esterni in PVC;
- Il bagno è con vaso, bidet, lavabo e vasca completi di rubinetteria;
- Impianti tecnologici risultano allacciati alle reti degli enti gestori.

Si segnala che all'interno dell'appartamento in occasione del sopralluogo, sono state rilevate delle lesioni sia nelle pareti interne dell'appartamento che nelle pareti esterne nei prospetti, oltre ad umidità ed infiltrazioni d'acqua che sono state riscontrate sia nelle pareti che nei soffitti; dette infiltrazioni hanno causato lesioni e rigonfiamento degli intonaci e conseguente sfaldamento della tinteggiatura interna.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è pessimo.

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





Appartamento
in stima

Foto n° 1 – Accesso da Ronco Camelia

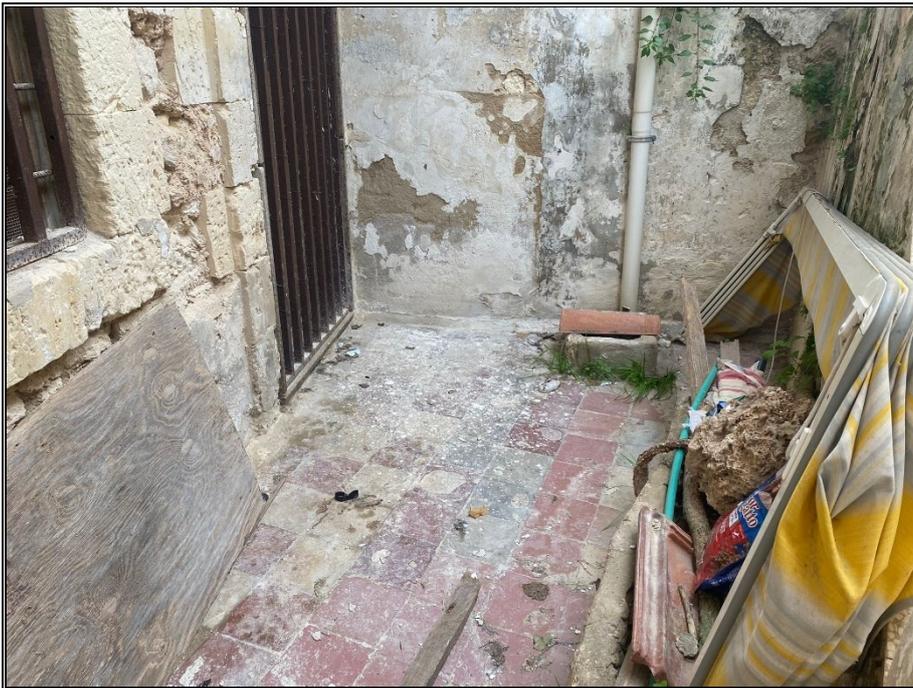


Foto n° 2 – Cortile comune



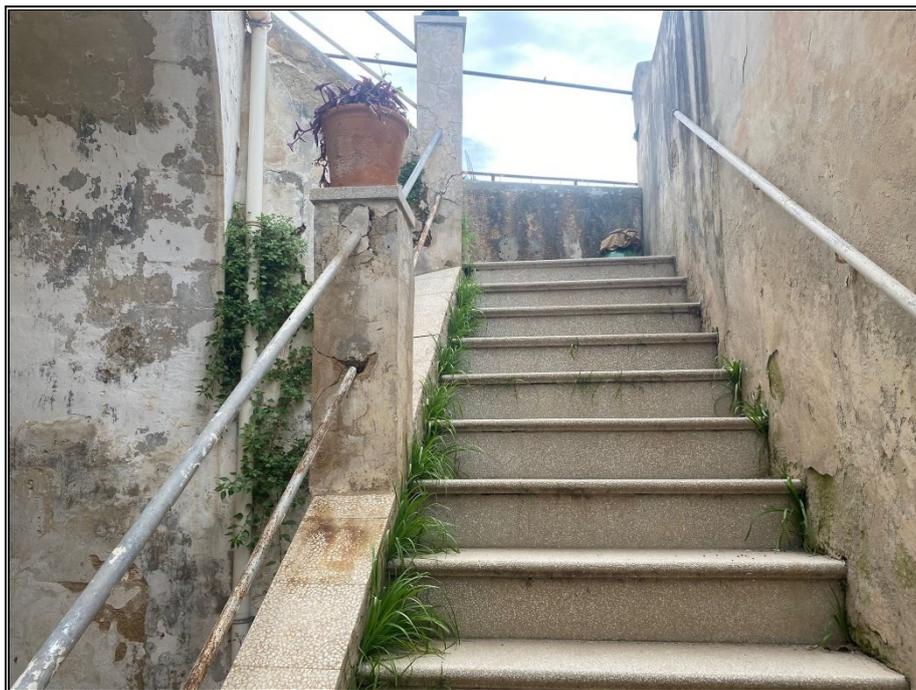


Foto n° 3 – Scala d'accesso posta nel cortile comune

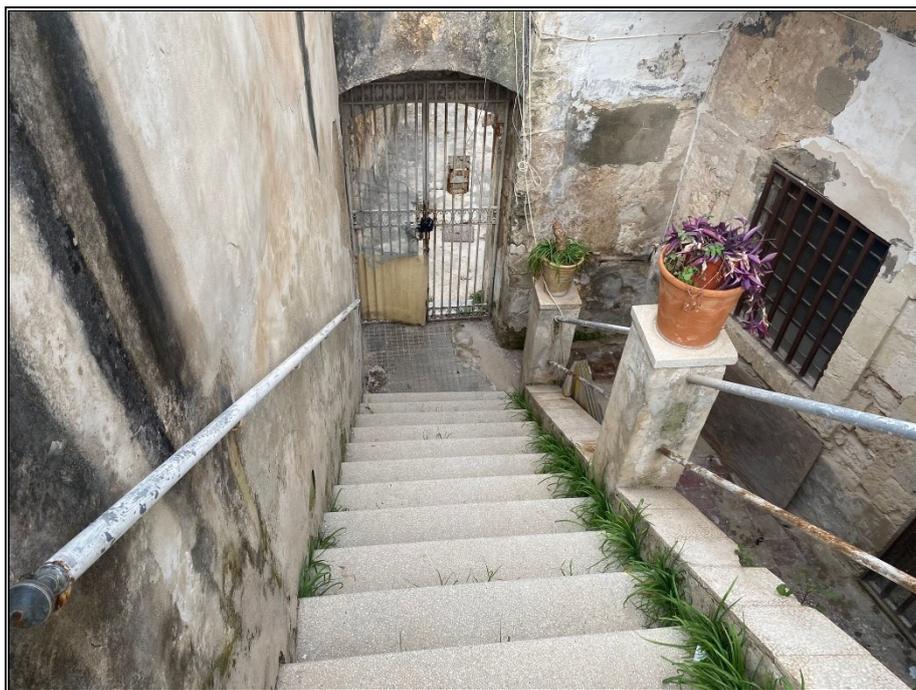


Foto n° 4 – Scala d'accesso con vista cortile comune





Foto n° 5 – Prospetto su Ronco Camelia



Foto n° 6 – Prospetto su Ronco Camelia





Appartamento
in stima

Foto n° 7 – Prospetto su Ronco Camelia



Foto n° 8 – Prospetto con ingresso su Ronco Giglio



Appartamento
in stima



Foto n° 9 – Prospetto su Ronco Giglio



Foto n° 10 – Ingresso





Foto n° 11 – Soggiorno



Foto n° 12 – Cucina





Foto n° 13 – Camera 1



Foto n° 14 – Camera 2





Foto n° 15 – Bagno



Foto n° 16 - Particolare parete camera 1





Foto n° 17 - Particolare soffitto camera 2



Foto n° 18 – Particolare parete e soffitto ingresso





Foto n° 19 – Particolare soffitto ingresso



Foto n° 20 – Particolare soffitto con lesione soggiorno





Foto n° 21– Particolare umidità soggiorno



Foto n° 22 – Particolare soffitto e parete con lesone bagno

4.2) Consistenza e calcolo delle superfici:

L'altezza interna dell'immobile è di mt. 3,65.

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 | | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Riferimento come planimetria | Superficie netta (mq.) | Coefficiente di ragguglio (%) | Superficie commerciale (mq.) |
| Ingresso | 12,74 | 100% | 12,74 |
| Soggiorno | 17,10 | 100% | 17,10 |
| Cucina | 16,05 | 100% | 16,05 |
| Camera 1 | 18,29 | 100% | 18,29 |
| Camera 2 | 27,14 | 100% | 27,14 |
| Bagno | 7,00 | 100% | 7,00 |
| Lavanderia | 1,60 | 100% | 1,60 |
| Muri esterni fino ad uno spessore di cm. 50/interni | 28,63 | 100%/50% | 28,63 |
| Ballatoi al 30% fino alla superficie di mq. 25 | 8,05 | 30% | 2,42 |
| Totale Superficie raggugliata | | | 130,97 |

4.3) Dati catastali:

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

██████████ nato a ██████████, il ██████████, proprietà per 1/2;

██████████, nata a ██████████), il ██████████, proprietà per 1/2.

Gli identificativi catastali sono come da sottostante tabella:

| Catasto fabbricati del Comune di Noto (SR) | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| 427 | 5977 | 3 | A/4 | 3 | 6,50 vani | - | €. 241,70 |

Si segnala che l'indirizzo indicato in visura è Ronco Camelia n° 11, piano 1; il numero civico che risulta posizionato in corrispondenza del cancello è Ronco Camelia n° 10.

4.4) Conformità catastale:

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



- All'interno del vano denominato soggiorno, risultano due tramezzi mentre di fatto i due tramezzi sono stati demoliti;
- La porta nel muro tra il soggiorno e la cucina viene riportata sulla sinistra mentre di fatto è posta sulla destra adiacente il muro divisorio con la camera 1;
- La planimetria catastale comprende anche dei vani al piano terra, mentre di fatto al piano terra vi è solo l'accesso ad un cortile comune, oltre che la scala che conduce all'appartamento posto al piano primo; i sopra citati vani al piano terra, come dichiarato dagli esecutati durante il sopralluogo, appartengono ad altra proprietà.

4.5) Costi per aggiornamento planimetria catastale:

Per la regolarizzazione catastale, le spese da sostenere sono:

Tributi aggiornamento con procedura Docfa: €. 100,00;

Competenze tecniche per redazione ed espletamento pratica Docfa, forfettariamente stimate in €. 1.000,00.

Il totale ammonta ad €. 1.100,00.

4.6) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile era preesistente alla data del 12/04/1940, quindi prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n° 1150/42 del 18/08/1942.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico di Noto non risultano pratiche edilizie inerenti l'immobile di che trattasi.

Si segnala la necessità di regolarizzazione urbanistica rispetto alla planimetria catastale agli atti rilevata dallo scrivente, provvedendo ad assegnare il cortile comune a cui si accede da Ronco Camelia alla unità immobiliare del piano terra (non oggetto di stima n.d.r.) e alla unità immobiliare del piano primo, con regolarizzazione delle modifiche interne dell'immobile al piano primo.



Tale attività comporta la presentazione di una di CILA (Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi della L.R. n° 16/2016).

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere sopra riportate, si dovranno sostenere i sottostanti costi:

Sanzioni e diritti stimati in €. 1.200,00;

Spese tecniche, forfettariamente stimate in €. 3.000,00.

Il totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica ammonta ad €. 4.200,00.

4.7) Stato di possesso:

Dalle visure ipo-catastali effettuate, l'immobile è pervenuto a sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 1° luglio 1992, trascritto a Siracusa il 23 luglio 1992 ai numeri 12891/10071, da potere di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED].

4.8) Oneri condominiali:

Dagli accertamenti eseguiti, non risulta l'esistenza di condominio; la scala posta nel cortile comune con l'immobile al piano terra, è utilizzata in via esclusiva dagli esecutati.

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 28 marzo 2012 ai numeri 6059/572, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 8 aprile 1992 ai numeri 6842/661, in forza di contratto di mutuo ricevuto dal dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 26 marzo 1992, per euro 82.633,10 di cui euro 41.316,55 per sorte capitale, a favore della [REDACTED], con



sede in [REDACTED] e contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED],
sopra citati;

- Trascrizione atto esecutivo o cautelare del 12 ottobre 2022 ai numeri 18506/14657,
derivante da pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di
Siracusa in data 21 luglio 2022, n. 2889 di repertorio, a favore di [REDACTED] con sede
in [REDACTED] e contro i predetti [REDACTED] e [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 di tipo civili.

La zona è prevalentemente residenziale.

Preliminarmente si segnala che sono stati rinvenuti tre atti di compravendita immobiliari avvenute tra un periodo compreso da febbraio 2020 al dicembre 2021, 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 superficiaria, 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 superficiaria 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;
- **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, con un a riduzione del 25%, 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. 850 circa dal Subject e sono:



Mappa

1) Comparabile A, atto di compravendita del 30 dicembre 2021, rogato dal notaio

██████████, Rep. n° 64640, Fasc. n° 20788:

Appartamento ubicato in Noto (Siracusa), Vico Nea n° 12 e 14.

Prezzo rilevato dall'atto €. 75.000,00.

Superficie ragguagliata mq. 95,00 (S1);

Piano terra;

Bagni 2;



Manutenzione trascurato.

2) Comparabile B, atto di compravendita del 30 giugno 2020, rogato dal [REDACTED]

[REDACTED], Rep. n° 2384, Racc. n° 1871:

Appartamento ubicato in Noto (Siracusa), Vico Marmolada.

Prezzo rilevato dall'atto €. 90.000,00.

Superficie raggugliata mq. 97,00 (S1);

Piano terra;

Bagno 2;

Manutenzione normale.

3) Comparabile C atto di compravendita del 04 febbraio 2020, rogato dal notaio [REDACTED]

[REDACTED], Rep. n° 33, Racc. n° 23:

Appartamento ubicato in Noto (Siracusa), via Napoli.

Prezzo rilevato dall'atto €. 79.000,00.

Superficie raggugliata mq. 160,00 (S1);

Piano secondo;

Bagni 2;

Manutenzione pessimo.

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 (€) | 75.000,00 € | 90.000,00 € | 79.000,00 € | - | (prezzi di compravendita) |
| Data (mesi) | 16 | 34 | 38 | 0 | (-) 1,54 % annuo |
| Superficie raggugliata (mq) | 95,00 | 97,00 | 160,00 | 130,97 | Indice mercantile 1 |
| Livello di piano | 0 | 0 | 2 | 0 | Indice variazione piano - 1,00% |
| Bagni | 2 | 2 | 2 | 1 | Costo Realizzo 15.000 € Vita = 30 anni; Vetustà = 25 anni |
| Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono) | 3 | 4 | 1 | 1 | Costo marginale da 1 a 2 = 14.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 28.000 € Costo marginale da 1 a 4 = 42.000 € Costo marginale da 1 a 5 = 56.000 € |



| Analisi prezzi marginali | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Prezzo marginale della caratteristica data | - 96,15 € | - 115,38 € | - 101,28 € |
| Prezzo marginale della caratteristica Superficie ragguagliata (€/mq) | 789,47 € | 927,84 € | 493,75 € |
| Prezzo marginale caratteristica livello piano (€/piano) | - 750,00 € | - 900,00 € | - 790,00 € |
| Prezzo marginale della caratteristica bagno | 2.500,00 € | 2.500,00 € | 2.500,00 € |
| Caratteristica stato di manutenzione | 14.000,00 € | 14.000,00 € | 14.000,00 € |

| Tabella Prezzi Marginali | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Data (mesi) | - 96,15 € | - 115,38 € | - 101,28 € |
| Superficie ragguagliata (mq) | 493,75 € | 493,75 € | 493,75 € |
| Livello di piano | - 750,00 € | - 900,00 € | - 790,00 € |
| Bagni | 2.500,00 € | 2.500,00 € | 2.500,00 € |
| Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono) | 14.000,00 € | 14.000,00 € | 14.000,00 € |

| Tabella di Valutazione | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | 75.000,00 € | 90.000,00 € | 79.000,00 € |
| Data (mesi) | 1.538,46 € | 3.923,08 € | 3.848,72 € |
| Superficie ragguagliata (mq) | 17.760,19 € | 16.772,69 € | - 14.333,56 € |
| Livello di piano | - € | - € | 1.580,00 € |
| Bagni | - 2.500,00 € | - 2.500,00 € | - 2.500,00 € |
| Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono) | - 28.000,00 € | - 42.000,00 € | - € |
| Prezzo corretto | 63.798,65 € | 66.195,76 € | 67.595,16 € |

Sistema di Stima

| | | | |
|--|--------------------|-------|-----|
| D% = (max-min)/min <8% | | 5,95% | <8% |
| | | d% | |
| Valore di Mercato media fra A,B e C | 65.863,19 € | 5,95% | <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 €. 65.863,19 arrotondato in €. 66.000,00

4.16) Adeguamenti e Correzioni di stima

| | |
|---|---------------------|
| Costi per aggiornamento planimetria catastale | €. 1.100,00 |
| Regolarizzazione urbanistica | €. 4.200,00 |
| Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al 25% di €. 66.000,00 | €. 16.500,00 |
| Totale adeguamenti e correzioni | €. 21.800,00 |



Il valore a lordo dell'immobile ammonta ad €. 66.000,00, a cui vanno detratti gli adeguamenti e correzioni di cui alla tabella soprastante, per un totale di €. 21.800,00.

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 €. 44.200,00, arrotondato ad €. 44.000,00 (diconsi Euro quarantaquattromila/00).

5) Conclusioni:

In conclusione, l'immobile ubicato in Noto (Siracusa), con accesso su Ronco Camelia n° 10 e Ronco Giglio n° 6, piano primo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Noto al foglio 427, particella 5977, sub. 3. Coordinate G.P.S.: N 36,533141 E 15,041853, ha un valore di Stima di €. 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/00).

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

Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 27 pagine, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Siracusa, lì 18/07/2023

L'Esperto CTU

Geom. Giovanni Arona

(Atto firmato digitalmente)

