

**GEOM. MAGRO GIUSEPPE**

**Consulenze e valutazioni immobiliari**

**Progettazione e D.L. di immobili per civile abitazione, Capannoni, Arredi Urbani,**

**Progettazione e D.L. di piani di sicurezza L. 10 D. Lgs. 494/96**

**Progettazione di lottizzazioni, frazionamenti, catastamenti**

**Perito UNIPOL BANCA Filiale di Siracusa n. 276**

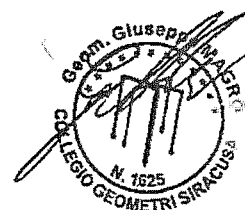
**Via V. Guardo 20, 96100 - Siracusa - tel. 0931/747760**

**e - mail : md-studio@virgilio.it**

**Spett.le**  
**V.le Scala Greca n° 406**  
**96100 Siracusa**

**Perizia di stima**

**Ditta: S.re**



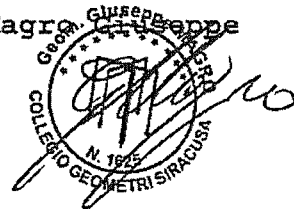
RELAZIONE TECNICO  
ESTIMATIVA

Per stabilire il giusto valore venale  
dell' immobile sito in Siracusa V.le  
Ermocrate, n. 3 piano 2°, di proprietà dei  
Sig. *[faded]*

Siracusa li,  
22/05/2018

il tecnico.

Geom. Magro *Giuseppe*



UFFICIO SIRACUSA

## RELAZIONE TECNICA

I S.ri ..... nata a ..... il .....  
nata a ..... il ..... domiciliata in V.le .....  
..... nata a .....  
..... nata ad ..... il ..... domiciliata in Siracusa  
V.le ..... in data 12/04/2018 incaricavano il  
sottoscritto Geom. Magro Giuseppe nato a Siracusa il 21/05/1960,  
iscritto all'albo dei geometri della provincia di Siracusa con N.  
1625, a valutare tramite relazione scritta, una unità immobiliare.  
Detta unità trovasi site in Siracusa V.le Ermocrate 3, piano 2°  
Il sottoscritto Geom. Magro Giuseppe accettato l'incarico  
procedeva ai rilievi e conteggi del caso.  
Ora in adempimento all'incarico conferito, si espone quanto  
appresso, suddividendo la presente relazione tecnica nei seguenti  
paragrafi:

### UNITA' IMMOBILIARE:

- Titolo di proprietà
- Dati catastali
- Descrizione dell'immobile
- Considerazioni tecniche-economiche e valutazione
- Conclusione.

### TITOLO DI PROPRIETA'

Con atto di donazione del 23 Genn. 2012 registrato a Noto con N.ro  
334 il 01/02/2012, rogato dal notaio GUARINO NICOLA IN PACHINO),  
i S.ri ..... nata a ..... il .....  
nata a ..... il ..... domiciliata in Siracusa V.le .....  
..... nata a ..... il .....  
..... nata ad ..... il ..... domiciliata in Siracusa  
V.le ..... sono venute in possesso dell'immobile  
sito in Siracusa V.le Ermocrate 3, piano secondo int. 2,

### DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare si trova iscritta al N.C.E.U. del Comune  
di Siracusa al Foglio 57, Part.301 sub/2 cat. A/3 ,R.C. 883,14,  
piano secondo civico n 3.

(Ciascuna per la propria quota).

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile sito al piano secondo identificato con il civico 3, e  
stao realizzato con regolare Licenza Edilizia, N. 736 del  
10/06/1968 e successive varianti del 0806/1972 ed ultima  
Concessione Edilizia in SAN con n. 042/03-2 del 07/08/2003  
(quest'ultima riguardava l'area esterna tettoie e garage),  
pertanto l'immobile risulta provvisto di agibilità; l'immobile si  
trova nella zona semi centrale della città, fa parte di una unità  
edilizia a tre elevazioni fuori terra con copertura a lastrico  
solare;

la sua realizzazione è di tipo medio, ben mantenuto ed illuminato, è servito da strada di proprietà comunale dotata di tutte le opere primarie di urbanizzazione, dalla quale si accede all'intero complesso edilizio tramite un unico portone di accesso. Urbanisticamente l'unità immobiliare risulta distribuita conformemente a quanto graficizzato sia nella planimetria catastale, che a quanto autorizzato dagli organi comunali competenti.

Questa condizione mette l'immobile in oggetto ad avere le caratteristiche necessaria ad essere commercialmente trasferito per vendita, donazione o per ogni altra azione che voglia essere intrapresa dai proprietari (per quanto legalmente consentito).

La zona servita da attività commerciali/artigianali, porta ad ottenere una buona commerciabilità agli immobili delle vicinanze.

Detto immobile adibito ad appartamento per civile abitazione si distribuisce su una superficie lorda di circa 243,00 mq più balconi per un totale di mq 35,50 ed una ampia veranda scoperta di circa mq 200,00; il suo interno è così suddiviso:

l'accesso al portoncino di ingresso avviene tramite la scala condominiale che si interrompe con pianerottoli di sosta a quota di ogni singolo piano abitabile, escludendo il lastrico solare: dal portoncino principale si accede all'ampio ingresso ben illuminato, qui troviamo un'unica porta che da accesso al lungo corridoio che funge da disimpegno a tutti gli ambienti che compongono l'unità immobiliare; nello specifico troviamo come ambiente più prossimo l'ampio soggiorno-pranzo, proseguendo nel corridoio si denotano tre ingressi sulla parete di sinistra che danno accesso a tre ampie camere, sulla parete di destra evidenziamo la presenza di altre quattro porte di accesso, la prima serve ad un servizio igienico, la seconda e la terza rese comunicanti tra loro con passaggio sulla parete divisoria sono attrezzate a cucina-pranzo, dalla cucina si accede ad una piccola lavanderia, l'ultima porta a destra da accesso al secondo servizio igienico; al fondo del lungo corridoio denunciato la presenza dell'ultima porta interna che da accesso ad un ripostiglio. Tutti gli ambienti citati sia destinati a camera, o servizi e pertinenze, hanno porte finestre che danno accesso al balcone, o affaccio diretto all'esterno; l'appartamento così composto risulta ben distribuito, luminoso privo di tracce di umidità o altro che possa far notare una cattiva manutenzione dell'immobile.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno massello con avvolgibile, i pavimenti sono realizzati in ceramica in tutti gli ambienti, le pareti della cucina e dei servizi igienici che sono rivestite in ceramica. La struttura portante è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento gettati in opera.

**C O N S I D E R A Z I O N E**  
**T E C N I C O - E C O N O M I C A**

La valutazione è effettuata allo scopo di determinare il valore venale o commerciale dell'unità immobiliare in oggetto. Si è ritenuta l'opportunità di adoperare due procedimenti estimativi, e precisamente:

- A) Stima per capitalizzazione
- B) Stima sintetica o per confronto

Mediando i due valori così ottenuti si è pervenuti alla determinazione del valore venale dell'immobile.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**

A) capitalizzazione di reddito:

Il canone di affitto è stato ricercato su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, siti nella stessa zona. Da indagini effettuate dal sottoscritto Geom. Magro Giuseppe si è rilevato che l'immobile sito al piano secondo di V.le Ermocrate con civico 3 int. 2, nelle condizioni abitabili attuali può fornire un reddito mensile di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00).

Al saggio bancario del 5 % , sarà prodotto un reddito annuo posticipato di fine anno:

$550,00 (12 + (12 + 1) / 2 \times 0,05) = € 8.428,75$  (ottomilaquattrocentoventotto /75).

Le spese padronali medie annue saranno valutate, sempre nella media di quelle rilevate dall'indagine effettuata su immobili simili, queste risultano essere pari al 15% del reddito annuo al netto degli interessi.

$€ 550,00 \times 12 \times 0,15 = € 990,00$  (novecentonovanta/00).

Pertanto il reddito netto sarà:  $€ 8.428,75 - 990,00 = € 7.438,75$

( settemilaquattrocentotrentotto /75 ).

**RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

Da accurate indagini eseguite allo scopo di ricercare l'esatto saggio di capitalizzazione del bene da stimare e presi a paragone beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche di recente, oggetto di vendita, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione di adottare un saggio di capitalizzazione dello 0,04 . infatti il rapporto tra la sommatoria dei redditi netti retraibili e la sommatoria dei recenti valori di compravendita di immobili simili al bene da stimare è scaturito lo 0,04 il valore normale degli immobili in oggetto sarà dato adottando la nota formula estimativa:  $Bf/r =$  per l'immobile in oggetto:

$7.438,75 / 0,04 = € 185.968,00$  (centottantacinquemilanovecentosessantotto/00)



### STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVO

Per adottare questo procedimento si è reso necessario effettuare nella zona un'indagine intesa a rilevare eventuali compravendite di beni simili a quello preso in oggetto: all'uopo interpellando soggetti diversi che operano per ragioni varie nella piazza e quindi in grado di fornire al proposito, dati concreti ed attendibili. Combaciando questi dati con quelli a conoscenza della sottoscritta si è giunti alla determinazione di un valore al mq pari a € 800,00 (ottocentocinquanta/00). Di conseguenza, considerando che la superficie lorda dell'immobile oggetto di stima è di mq 243,00+35,50+200 (25% del balcone esclusivo + terrazzo)= mq 301,87  
mq 301,87 x € 800,00= € 241.496,00 (duecentoquarantunomilaquattrocentonovantasei/00)

### C O N C L U S I O N I

Così come prospettato il valore ricercato sarà dato dalla media dei due valori ricercati.

Per capitalizzazione di reddito: € 185.968,00

Per valore di confronto: € 241.496,00

Valore ricercato :  $(185.968,00 + 241.496,00) / 2 = € 213.732,00$   
(duecentotredicimilasettecentotrentadue,00).

### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima che le unità immobiliari situate in Siracusa di proprietà dei signori ..... nata a ..... il ..... nata a ..... il ..... nata a ..... il ..... nata ad ..... il ..... , salvo elementi a me sottaciuti e sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, hanno come più probabile valore di mercato il seguente valore:

- Appartamento e pertinenze sito in Siracusa V.le Ermocrate 3 int. 2, P.2° :

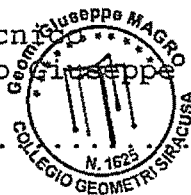
€ 213.732,00 (duecentotredicimilasettecentotrentadue,00).

Il sottoscritto Geom. Magro Giuseppe avendo adempiuto all'incarico conferitogli, rimette al committente la presente relazione tecnica.

Siracusa li.

...26/03/2018.....

il tecnico  
Geom. Magro Giuseppe



UFFICIO GIUDICE DI PACE  
SIRACUSA

N<sup>o</sup> 254/18

# GIURAMENTO

## FORMULA DI GIURAMENTO PER PERIZIA STRAGIUDIZIARIA

L'anno duemiladiciotto il giorno 22 del mese di Maggio, nella cancelleria del tribunale di Siracusa, davanti al cancelliere sottoscritto, è presente il Geom. Giuseppe Magro, nato a Siracusa il 21/05/1960, C.I. <sup>404879858</sup> rilasciata dal Comune di Siracusa in data 1811/2008, il quale chiede di asseverare con il giuramento la superiore perizia. Invitata a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula di rito:

**“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Letto, confermato, sottoscritto.

Il funzionario giudiziario  
IL CANCELLIERE Lucia Santillo

