

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. Esec. Imm.re R.G. n. 135/2024- G.E. Dott.ssa Romeo A.**

**promossa da:**

████████████████████

**contro:**

- ██████████ -

\*\*\*

***RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA***

\*\*\*

**1) Premessa**

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Romeo A., del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 23/04/2024 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 135/2024, promosso da Organa Spv Srl contro il signor ██████████.

In data 30/04/2024 lo scrivente prestava il giuramento di rito, mediante deposito telematico, e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo d'ufficio del Procedimento.

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dal Giudice provvedendo, altresì, ad eseguire l'accesso sui luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale.

**2) Svolgimento dell'incarico**

Il sottoscritto Perito estimatore, in ottemperanza alle disposizioni del



Giudice, di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto di nomina, provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

**1.** – Controllava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma II del c.p.c. (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento);

**2.** – Comunicava per tempo alle parti coinvolte nel procedimento, la data e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che veniva eseguito giorno 20 del mese di maggio dell'anno 2024, alle ore 16:00, effettuando tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G).

L'esecutato veniva regolarmente avvisato del sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita a mezzo raccomandata A/R in data 11/05/2024; a mezzo pec, in pari data, veniva avvisata anche la parte procedente con apposita nota trasmessa al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avvocato [REDACTED], e il Custode Giudiziario nominato, avv. Meli Santina (cfr. Allegato B).

Sui luoghi, oltre al sottoscritto perito estimatore, convenivano: il Custode Giudiziario, avv. Meli Santina, il sig. [REDACTED] nella qualità di residente nell'immobile in oggetto, nonché l'esecutato, il sig. [REDACTED], il quale manifestava la piena disponibilità a permettere l'accesso al sito pignorato e a presenziare al sopralluogo peritale.

A conclusione delle operazioni ispettive, il Perito Estimatore redigeva il verbale di sopralluogo, che veniva successivamente letto, firmato dagli astanti e controfirmato dal sottoscritto (cfr. Allegato A).

**3.** – Provvedeva altresì:

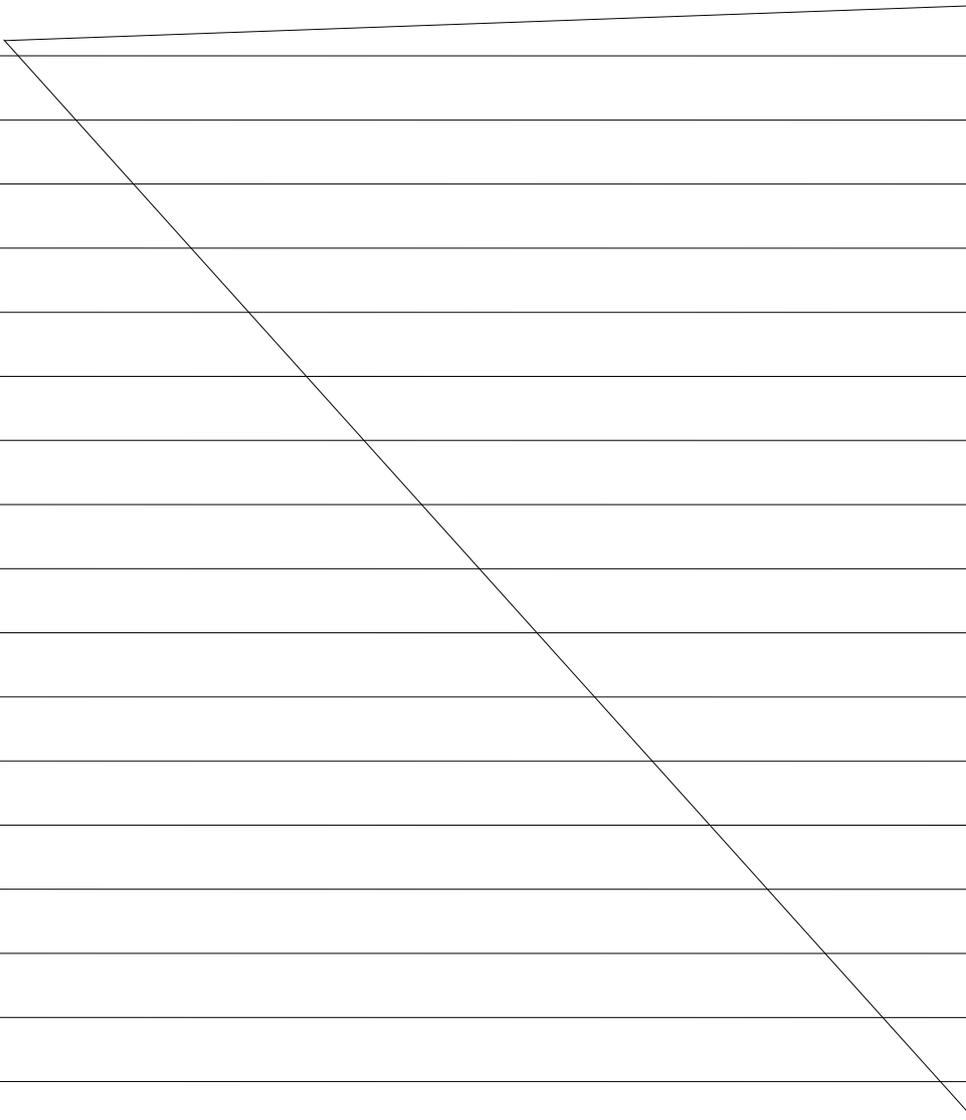


I. All'identificazione del bene oggetto di pignoramento (confini e dati catastali);

II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

III. Alla formazione di **un unico lotto di vendita**.

**4.** – Redigeva la presente relazione di stima, articolando la stessa secondo quanto disposto dal Giudice nel decreto di nomina.



### ***QUESITO I***

Il lotto pignorato in oggetto consta di un solo bene, di tipo residenziale, costituito da un appartamento ad una elevazione (piano terra), ubicato nel Comune di Siracusa, in via Isonzo, al civico n. 25.

L'unità immobiliare confina perimetralmente con beni di altra ditta, ad eccezione del lato est, lungo il quale si aggetta sulla via Isonzo; risulta, altresì, indipendente da contesti condominiali; un cortile interno, di accesso esclusivo al bene in oggetto, che fornisce aria e luce agli immobili adiacenti, permette l'accesso al ripostiglio ricavato nel sottoscala della palazzina confinante a nord.

Il bene, adibito a civile abitazione, risulta regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 167, particella n. 5740 (ex 697), subalterno n. 16 (ex 5 e 13), categoria A/4, classe 4, consistenza pari a 3,5 vani (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti:  
Latitudine 37° 04' 14"N; Longitudine 15° 17' 22"E.

### ***QUESITO II***

Il lotto pignorato consta di un appartamento a schiera ad una elevazione (piano terra). Risulta costituito da: un ingresso-soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno, questo comunicante direttamente con una piccola lavanderia; completa l'appartamento un angusto locale, adibito a sgombero, posto nel sottoscala della palazzina adiacente a nord, con accesso da un cortiletto interno, di uso esclusivo del bene in oggetto, il quale permette la fruizione di aria e luce, non solo al cespite pignorato, ma anche agli immobili



adiacenti e su di esso aggettantesi.

Infine, si rileva che tale locale di sgombero risulta dotato di un'apertura verso l'interno del vano scala dell'immobile adiacente al civico n. 27 della via Isonzo; a tal proposito, l'esecutato, in fase di sopralluogo, dichiarava che tale porta è stata sempre serrata e smarrita da tempo la chiave di apertura.

La struttura dell'edificio è costituita da muratura portante. Le superfici interne ed esterne dell'immobile, verticali e orizzontali, risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in un sufficiente stato conservativo.

Il calpestio è stato rivestito da un finto parquet, mentre la pavimentazione del bagno, della lavanderia e del vano sgombero è stata realizzata in ceramica; il cortiletto interno, invece, risulta rivestito con marmette di cemento.

Gli infissi esterni sono metallici, con vetro singolo, corredati da scuri a battente e grate.

Le porte interne, ad unica anta, sono in legno.

Gli impianti rilevati sono quello elettrico, idrico, fognario e televisivo. Non sussiste alcun impianto di climatizzazione per gli ambienti; un bollitore elettrico, posto nella lavanderia, della capacità di 10 litri, provvede al fabbisogno di acqua calda sanitaria.

Vedasi l'Allegato F per la disposizione planimetrica degli ambienti succitati.

### ***QUESITO III***

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità dell'esecutato. I

In particolare, il sig. [REDACTED] dichiarava di utilizzarlo stabilmente in maniera continuativa per la dimora della propria famiglia e del sig. [REDACTED]



[REDACTED]

Come appurato dall'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 29/08/2024, nonché dalla relazione notarile in atti, l'esecutato risulta proprietario del bene pignorato, in virtù dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato in data 28/11/2017, repertorio n. 16933/13141 (notaio Guarino Nicola – Siracusa) e trascritto in data 30/11/2017, ai nn. RG 18237/RP 13565, da potere di [REDACTED].

Nel successivo Quesito V sono dettagliati i passaggi di cui sopra e negli Allegati D ed H trovano le relative annotazioni ipotecarie.

#### ***QUESITO IV***

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, non risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, non rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura.

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte.

#### ***QUESITO V***

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Tiecco Niccolò del 16/04/2024, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 29 e 30 Agosto 2024, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono indicate in appresso:

**i.** I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al



precedente punto IV.

**ii.** I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita,

mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL’ART. 77 DEL D.P.R.602/73

Iscrizione contro del 02 maggio 2016 - RG n. 7089 - RP n. 936.

2) IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA

Iscrizione contro del 14 SETTEMBRE 2017 - RG n. 13691 - RP n. 1961.

3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Trascrizione contro del 11 aprile 2024 - RG n. 7003 - RP n. 5570.

Nell’allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall’Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l’effettuazione dell’ispezione ipotecaria necessaria.

**iii.** Nel seguito si riportano altre informazioni utili alla procedura:

Il cespite pignorato è stato acquisito dall’esecutato, sig. [REDACTED], nato in Bangladesh in data 15/08/1979, in regime di separazione di beni, come nel seguito descritto:

1) in virtù dell’atto notarile pubblico, tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, rogato dal notaio Guarino Nicola in data 28/11/2017, repertorio n. 16933 e raccolta n. 13141, trascritto in data 30/11/2017 al R.P. n. 13565 e al R.G. al n. 18237 (cfr. allegato D e H).

2) Il medesimo bene era pervenuto al precedente proprietario, il signor [REDACTED] (Sanremo, 25/03/1965), dai genitori, i signori [REDACTED] (Siracusa, 23/03/1920) e [REDACTED]



██████████ (Siracusa, 30/09/1923), giusto atto tra vivi di donazione accettata del 13/02/1995, repertorio n. 157724 e raccolta n. 5854, rogato dal notaio Salvatore Maria Gervasi (trascrizione del 21/02/1995, registro particolare n. 1997, Registro Generale n. 2680) (cfr. allegato D e H).

### *Q U E S I T O VI*

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa (istanza del 21/08/2024, protocollo n. 180390), eseguita anche a nome dei precedenti proprietari, produceva il reperimento di un progetto approvato in capo al bene pignorato.

Più specificatamente, ai signori ██████████ e ██████████, quest'ultima proprietaria degli immobili a schiera adiacenti al bene staggito, veniva rilasciata, in data 20/04/2004, l'Autorizzazione Edilizia n. 4737, relativa al progetto per il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a negozio. Successivamente, in data 08/02/2005 veniva rilasciata la relativa certificazione di Agibilità con protocollo n. 6717/04; non sono stati rinvenuti in archivio progetti in sanatoria e/o altre pratiche edilizie.

Nell'Allegato E è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 30/08/2024 (prot. n. 445/24).

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto, ai sensi del vigente PRG, ricade in zona B1.2 – “Tessuti consolidati di valore ambientale: borgata S. Lucia e zona Stazione”. Inoltre, ai sensi del Piano Paesaggistico degli ambiti 14 e 17, ricade nel contesto paesaggistico 10a – livello di tutela 1; infine, ai sensi del D.L. 42/2004, art. 134, lettera a), e s.m.i. ricade in area di



interesse paesaggistico; pertanto, soggetto a pareri e vincoli della Soprintendenza dei BB.AA.CC. di Siracusa.

Infine, essendo il bene pignorato posto all'interno dello storico quartiere della Borgata Santa Lucia, in data 03/05/2024, si è provveduto ad effettuare, a mezzo pec (protocollo 49700), una richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, Sezione Territorio, per la visione della busta catastale, al fine di pervenire allo storico planimetrico del bene, essendo presente agli atti solo un elaborato recente datato 2014.

Purtroppo, in data 22/05/2024, a mezzo pec, l'Agenzia delle Entrate comunicava al sottoscritto la non reperibilità della busta catastale richiesta (cfr. Allegato C).

### ***Q U E S I T O V I I***

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evince una palese discordanza con lo stato di fatto dei luoghi.

Su tale discrepanza non è stata presentata alcuna richiesta di regolarizzazione.

In particolare, l'immobile pignorato risulta attualmente adibito dall'esecutato a civile abitazione; è tale risulta anche catastalmente la categoria di appartenenza; urbanisticamente, però, il bene, per quanto esposto al quesito precedente, nell'anno 2004 è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso, da civile abitazione a negozio; sebbene nell'anno 2014 sia stato rifatto il cambio di categoria catastale e aggiornata la planimetria relativa, cioè da negozio ad abitazione, lo stesso non è stato eseguito secondo un regolare progetto assentito dall'Ufficio Tecnico Urbanistica di Siracusa.



Inoltre, la planimetria aggiornata catastalmente non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi, poiché in essa non è stato riportato il locale di sgombero posto nel sottoscala dell'immobile adiacente, con accesso dal cortiletto interno.

Sia l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa che l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, Ufficio del Territorio, non hanno fornito elementi certi sulla effettiva esistenza di tale vano accessorio.

Unico riscontro scaturisce dai rogiti esaminati (cfr. Allegato H). Infatti, in entrambi i titoli notarili (quello di proprietà dell'esecutato, nonché quello di provenienza per donazione) il rogante attesta tale vano di sgombero come appartenente agli accessori dell'immobile staggito.

Al fine di regolarizzare tali difformità occorre presentare al Comune di Siracusa una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, cioè una SCIA tardiva, corredata di apposita documentazione tecnica allo scopo di ridefinire correttamente i parametri richiesti per il cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione.

Conseguentemente, a chiusura dell'iter urbanistico occorrerà produrre la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), per la quale necessiterà acquisire anche la conformità degli impianti tecnologici presenti, e la produzione dei relativi attestati da depositare all'Ufficio di competenza del Comune di Siracusa.

Catastalmente anche la planimetria dell'immobile pignorato va aggiornata con le difformità sopra rilevate.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile in oggetto,



desunto nel seguente punto IX.

Nella fattispecie, si stima un importo forfettario complessivo pari a circa 4.000,00 €, per sostenere le spese tecniche, i diritti di istruttoria e le sanzioni relative.

### ***QUESITO VIII***

Durante il sopralluogo peritale non veniva acquisita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto provvedeva a redigere tale elaborato sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e all'impianto di acqua sanitaria presente, non sussistendo alcun impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'unità immobiliare è pari a G (cfr. Allegato I).

### ***QUESITO IX***

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

### **METODO DIRETTO**

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione



di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

### **METODO INDIRETTO**

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio e da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.



I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento alla tipologia degli immobili di tipo civile economico, più affine a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, però, poco attinente all'andamento delle compravendite attuali di mercato.

Infatti, a seguito dello sviluppo turistico-ricettivo subito dal quartiere della Borgata S. Lucia, negli ultimi anni è scaturita un'impennata del mercato immobiliare della zona, anche per immobili da ristrutturare o, comunque, in condizioni non ottimali, sia interne che esterne.

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Agenzie Immobiliari locali	1 000,00		5,56	
Borsino Immobiliare	565,00	756,00	2,33	3,41
OMI	700,00	810,00	2,80	3,90

Ciò ha determinato valori di compravendita pari anche a 1.000,00 €/mq e



valori medi di locazione pari a 400,00 €/mese.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO PRIMO E SECONDO			
Appartamento	78,00	100	78,00
Cortile interno esclusivo	10,00	30,00	3,00
		<b>TOTALE</b>	<b>81,00</b>

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato e dell'edificio che lo contiene, sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del bene, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato.

In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

**STIMA DIRETTA:** un indicatore specifico pari a 853,88 €/mq;

**STIMA INDIRETTA:** un valore locativo pari a 4,34 €/mqxmese.



## SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA ISONZO 25 C.A.P. 96100

edificio ---- scala ---- piano T int. ----

Dati catastali	Foglio:	167	Particella:	5740	Subalterno:	16
	Piano:	T	Categoria catastale:	A/4	Consistenza catastale:	68 mq 3,5 vani

Proprietà	-----
	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	78,00	Superficie commerciale:	78,00
	Balconi:	0,00	Superficie commerciale:	0,00
	Cortile esclusivo:	10,00	Superficie commerciale:	3,00

### Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: terra	0,90
	STATO CONSERVATIVO: normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO: su un lato e cortile interno	0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95
Edificio	REGIME LOCATIVO: assente	1,00
	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SERVIZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	SERVIZIO DI PORTIERATO: assente	1,00

### Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	853,88
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	81,00
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,80
a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>			<b>€ 55 331,42</b>



## SCHEMA DI VALUTAZIONE

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

VIA ISONZO 25 C.A.P. 96100

edificio ---- scala ---- piano T int. ----

Dati catastali	Foglio:	167	Particella:	5740	Subalterno:	16
	Piano:	T	Categoria catastale:	A/4	Consistenza catastale:	68 mq 3,5 vani

Proprietà	-----
	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	78,00	Superficie commerciale:	78,00
	Balconi:	0,00	Superficie commerciale:	0,00
	Cortile esclusivo:	10,00	Superficie commerciale:	3,00

### Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: terra	0,90
	STATO CONSERVATIVO: normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO: su un lato e cortile interno	0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95
Edificio	REGIME LOCATIVO: assente	1,00
	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SERVIZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	SERVIZIO DI PORTIERATO: assente	1,00

### Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mqx mese	4,34
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	81,00
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,80
	d)	Spese di gestione: €	500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	5,00
	f)	Valore locativo annuo netto: €	2 874,78
f) / e)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>		<b>€ 57 495,60</b>



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica

dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA  $V_d$ : € 55.331,42

2) STIMA INDIRETTA  $V_{ind}$ : € 57.495,60

Ovvero:  $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 112.827,00 \times 1/2 = € 56.413,50$ .

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 4.000,00;

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 56.413,50 - € 4.000,00 = € 52.413,50 \approx € 52.400,00$ .

(diconsi Euro Cinquantaduemilaquattrocento/00).

Conseguentemente, risulta un valore di mercato specifico pari a 647,00

€/mq ed un valore locativo mensile pari a € 300,00.

### ***QUESITO X***

Il lotto in oggetto è pignorato per la quota indivisa pari a 1000/1000. Per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

### ***QUESITO XI***

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

\*\*\*\*\*

**5.** – Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbale delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione Urbanistica Comune di Siracusa;

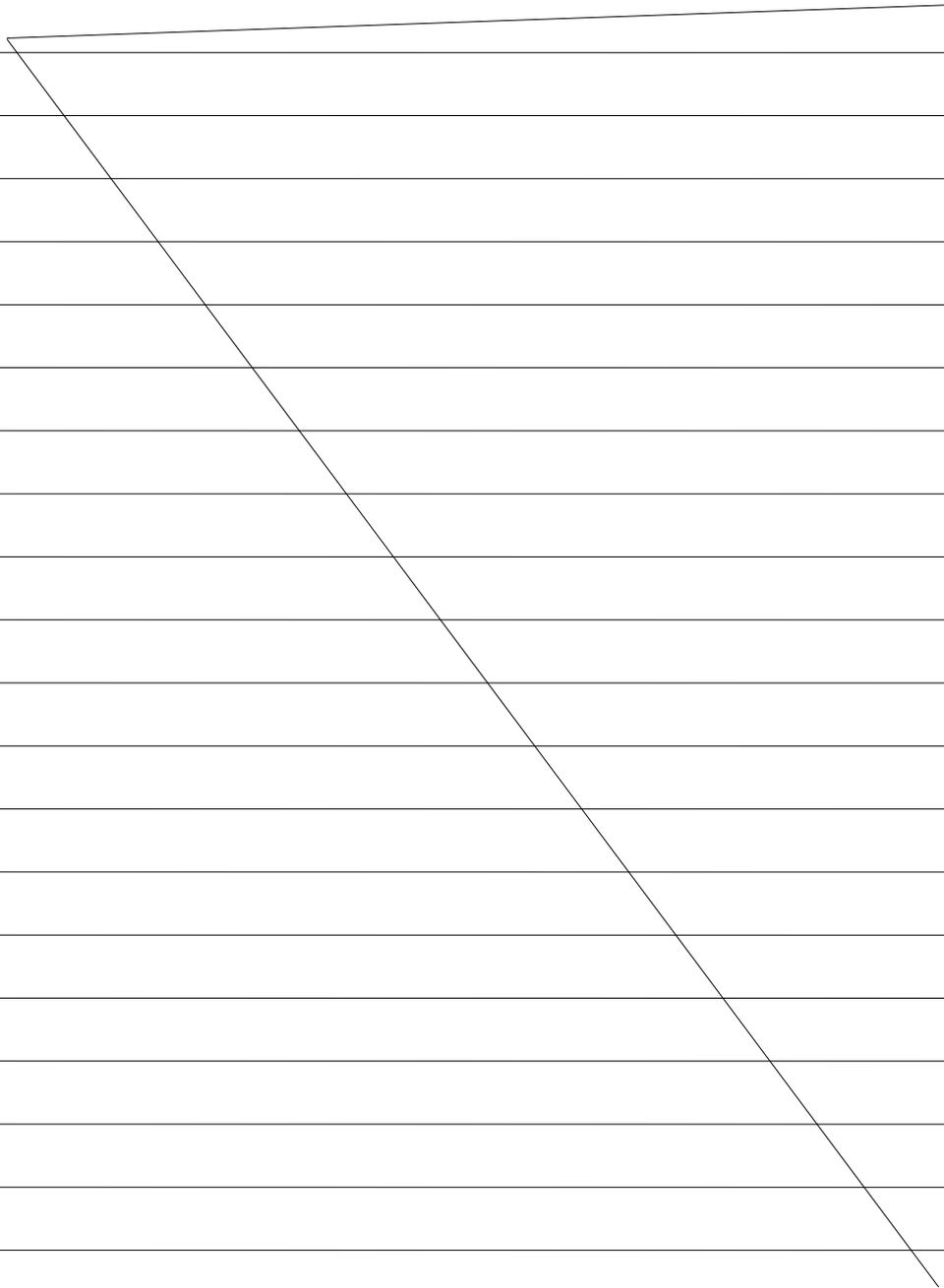


All. F - Planimetria attuale immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica.



### 3) Conclusioni

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10%-15% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sugli immobili, si ritiene di conseguenza congruo, per il lotto in oggetto, un valore medio (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **52.400,00 Euro**.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito. Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione peritale, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari. All'uopo invita le parti a far pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza fissata, eventuali note in merito.

Il Perito Estimatore, infine, deposita la presente relazione peritale in modalità telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al procuratore del precedente e al Custode Giudiziario, e brevi manu, su supporto digitale, all'esecutato.

Siracusa, 02/09/2024

Perito Estimatore

Francesco Sinnona

