

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. 265/2016

G.E. Dott. Luca Gurrieri

Creditore procedente: 

Debitore: 

Siracusa, 09/05/2017

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina

INDICE

1.	PREMESSE	4
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
4.	RELAZIONE DI STIMA	6
4.I.	Individuazione del bene.....	6
4.II.	Descrizione del bene.....	6
4.III.	Stato di possesso	7
4.IV.	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	8
4.V.	Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	8
4.V.i	Altre informazioni per l'acquirente	9
4.VI.	Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene.....	10
4.VI.i.	Pratiche edilizie relative al fabbricato	10
4.VI.ii.	Valutazione della conformità urbanistica	10
4.VI.iii	Valutazione della conformità catastale	10
4.VII.	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene	11
4.VII.i	Regolarizzazione urbanistica.....	11
4.VII.ii	Regolarizzazione catastale.....	11
4.VII.iii	Totale spese da sostenere	11
4.VIII.	Attestazione di prestazione energetica.....	11
4.IX.	Valutazione del bene.....	12
4.IX.i.	Calcolo delle superfici	12
4.IX.ii	Criteri di stima utilizzati.....	13
4.IX.iii.	Stima del valore di mercato.....	14

4.X.	Divisibilità del bene.....	26
5.	CONCLUSIONI	27
6.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	28

1. PREMESSE

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Luca Gurrieri nell'udienza del 04/10/2016, notificata in data 05/10/2016. In data 06/10/2016 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott. Luca Gurrieri l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti descritti nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore" (v. Allegato n. 1), relativamente agli immobili oggetto di pignoramento nel procedimento in epigrafe. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava la sottoscritta al ritiro dei fascicoli, e concedeva termine per il deposito in Cancelleria della Relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza del 31/03/2017, fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

La sottoscritta, in seguito, trovandosi nell'impossibilità di osservanza del termine fissato per il deposito a causa del ritardo nel completamento delle operazioni peritali, non dipendente dalla propria volontà, come meglio descritto nel paragrafo successivo, ha richiesto all'Ill.mo G.E. la nomina di un custode giudiziario per l'immissione in possesso dei beni oggetto di pignoramento, ed una proroga per il deposito della Relazione peritale, con il conseguente rinvio dell'udienza fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

In data 05/12/2016 l'Ill.mo G.E. ha nominato custode l'Avv. Antonio Carpinteri, il quale ha consentito alla sottoscritta l'accesso ai luoghi per esperire le operazioni peritali.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, prima di procedere ai sopralluoghi, ha esaminato i fascicoli ed iniziato ad acquisire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza per poter individuare con esattezza tutti i beni oggetto del pignoramento, la proprietà di tali beni in capo al debitore, la situazione urbanistica e catastale.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 03/11/2016 alle ore 10,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Augusta (SR), in via Luigi Pirandello n. 7, e ne ha dato comunicazione al creditore a mezzo fax, e al debitore a mezzo di raccomandata A/R, previa verifica della residenza tramite l'Ufficio Anagrafe di Augusta (v. Allegato n. 10). La sottoscritta si è recata sui luoghi nel giorno prefissato, e poiché la parte debitrice non era presente, e non è stato quindi consentito l'accesso, ha comunicato alle parti, sempre a mezzo di raccomandata A/R, il successivo sopralluogo per il giorno 24/11/2016 alle ore 9,30, al medesimo indirizzo (v. Allegato n. 11).

La sottoscritta si è recata nuovamente sui luoghi nella data prefissata, ed ancora una volta la parte debitrice non era presente.

A seguito di nomina da parte del G.E., avvenuta in data 05/12/2016, il custode, Avv. Antonio Carpinteri, ha concordato con la sottoscritta l'inizio delle operazioni peritali in data 20/01/2017 (v. Allegato n. 11). La sottoscritta si è quindi recata insieme al custode presso il luogo dell'appuntamento, nel Comune di Augusta (SR), in via Luigi Pirandello n. 7, alle ore 15,30, dando così inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, effettuando personalmente il rilievo metrico e fotografico (v. Allegato n. 3), e su tali elementi si sono basate le valutazioni di seguito riportate.

Lo svolgimento dei sopralluoghi è descritto dettagliatamente nei Verbali di sopralluogo allegati alla presente Relazione (v. Allegato n. 2).

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dopo aver esaminato la documentazione relativa al procedimento e dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto del pignoramento, si è rilevato che i dati

specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 05/07/2016 corrispondono esattamente alle risultanze catastali (v. Allegato n. 5), è stata verificata la proprietà del bene in capo al debitore, e tale bene costituisce l'unico lotto di vendita.

LOTTO A

Appartamento sito nel comune di Augusta (SR), in via Luigi Pirandello n. 7, piano primo, interno 7, censito al N.C.E.U. al Foglio 54, Particella 996, Sub 12, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita 150,03 €. Si rileva che la particella è cambiata per "bonifica identificativo catastale" rispetto a quella citata nell'Atto di Pignoramento (P.IIa 252).

L'immobile confina a nord e a sud con altra ditta, a est con vano scala condominiale, a ovest con area libera su via Luigi Pirandello.

4. RELAZIONE DI STIMA

4.I. Individuazione del bene

Appartamento ubicato al piano terzo di un edificio condominiale di quattro livelli fuori terra. L'immobile è sito nel comune di Augusta, via Luigi Pirandello n. 7, piano primo, interno 7, ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 54, Particella 669, Sub 12, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita 150,03 €. Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 37.243560; Long. 15.219428.

Nella documentazione catastale l'indirizzo risulta via Trapani n. 7.

4.II. Descrizione del bene

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che l'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento su unico livello facente parte di un complesso condominiale. Negli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta ed allegati alla presente Relazione (v. Allegato n. 6), viene rappresentato lo stato di fatto dell'immobile secondo il rilievo effettuato durante il sopralluogo.

L'immobile oggetto del pignoramento è raggiungibile dalla via Luigi Pirandello al civico 7 (v. Allegato n. 3, Foto da n. 1 a n. 7), e dal vano scala (v. Allegato n. 3, Foto da n. 8 a n. 11). Dall'ispezione visiva effettuata si è desunto che l'edificio ha struttura portante intelaiata in cemento armato, con solai di interpiano e copertura piana in latero cemento.

L'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno (v. Allegato n. 3, Foto n. 12), una camera (v. Allegato n. 3, Foto n. 16), un bagno con aerazione forzata (v. Allegato n. 3, Foto n. 17), un ripostiglio (v. Allegato n. 3, Foto n. 18), un soggiorno-cucina (v. Allegato n. 3, Foto n. 13-14) che da accesso ad un'altra camera (v. Allegato n. 15), e un balcone che prospetta su via Luigi Pirandello (v. Allegato n. 3, Foto n. 19-20). L'altezza interna netta è di 3,05 m. Sono presenti aperture sui lati ovest ed est, rispettivamente su via Luigi Pirandello e sul vano scala condominiale.

I tamponamenti sono in blocchi di laterizio, tutti i paramenti murari esterni sono intonacati ed in discreto stato di conservazione, mentre nel vano scala necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. I tramezzi interni sono in laterizio, tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, e nel bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,00 m. I pavimenti interni ed esterni sono in ceramica, le rifiniture sono di qualità media. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio, quelli su via Luigi Pirandello sono dotati di avvolgibili, mentre la finestra sul vano scala è dotata di persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno.

È presente l'impianto elettrico, ma non sono state fornite informazioni circa l'attestazione della conformità. È presente l'impianto idrico, non vi è alcun sistema di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. Per gli impianti si stima una vetustà di circa undici anni, e di questo si terrà conto nel calcolo del valore di stima.

4.III. Stato di possesso

L'immobile è di proprietà per 1/1 di [REDACTED] (debitore), nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in virtù dell'Atto di Compravendita del 19/04/2006, notaio Luisa Costanza, Repertorio n. 27120, Raccolta n. 18303, da potere di [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'immobile era pervenuto a [REDACTED] tramite Atto di Compravendita del 07/10/1988, notaio Giovanni Vacirca, trascritto il 11/10/1988 al n. 711. (v. Allegato n. 8).

L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] insieme a [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

4.IV. Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della Relazione notarile presente in atti e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

4.V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura la lettura della Relazione notarile presente in atti e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 26/04/2006, Registro Particolare 4235, Registro Generale 11955: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, con montante di € 270.000, a garanzia di un capitale di € 89.872 in favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
- Trascrizione del 28/07/2016, Registro Particolare 9519, Registro Generale 1546: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 13/07/2016, Repertorio 2707, in favore di Do Bank S.p.a, P.IVA 00348170101, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] gravante sull'immobile per la quota di 1/1.

Sono state infine calcolate le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni, secondo i criteri dell'Agenzia delle Entrate.

- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione dell'iscrizione del 26/04/2006, Registro Particolare 4235, Registro Generale 11955 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario), ammontano a 1.444 €.
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 28/07/2016, Registro Particolare 9519, Registro Generale 1546 (Verbale di pignoramento immobili) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 1.743 €.

4.V.i Altre informazioni per l'acquirente

- Sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
- Non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione.
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.
- Non sono presenti spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente Relazione.
- Non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziari.

4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (v. Allegato n. 7), dopo le richieste effettuate sulla base delle informazioni catastali e quelle relative ai precedenti proprietari, non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistica. Dall'atto di provenienza (v. Allegato n. 8) risulta che l'edificio del quale fa parte l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

Per la particella sulla quale insiste l'immobile non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché il lotto è edificato.

4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistica.

4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica

Non è possibile valutare la conformità urbanistica. L'unico dato disponibile dall'atto di provenienza è che l'edificio del quale fa parte l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

4.VI.iii. Valutazione della conformità catastale

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A risulta "mai presentata" (v. Allegato n. 5) e non è possibile, pertanto, valutarne la conformità. È stata predisposta dalla sottoscritta una planimetria dello stato di fatto dell'immobile sulla base del rilievo effettuato durante il sopralluogo (v. Allegato n. 6).

4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene

4.VII.i Regolarizzazione urbanistica

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistica e pertanto non è possibile valutare la conformità dell'immobile. Dall'atto di provenienza (v. Allegato n. 8) risulta che l'edificio del quale fa parte l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

4.VII.ii Regolarizzazione catastale

Per l'unità immobiliare in questione, è necessario presentare la planimetria catastale mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, e contestualmente modificare l'indirizzo.

Per l'espletamento di tale pratica occorre considerare competenze tecniche per l'ammontare di 300 € (oltre cassa e I.V.A.), e non è soggetta a oneri.

4.VII.iii Totale spese da sostenere

Per riassumere, i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'immobile saranno i seguenti.

- Per la pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate:

- Competenze tecniche:	300,00 €
TOTALE	300,00 €

Le spese totali (D_A) da detrarre al valore di mercato dell'immobile in fase di stima saranno, quindi:

$$D_A = 300 \text{ €}$$

4.VIII. Attestazione di prestazione energetica

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia, si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, destinato a civile abitazione, non era dotato

di attestazione di certificazione né di prestazione energetica (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013).

La sottoscritta pertanto, come richiesto nell'incarico di stima, ha provveduto a redigere per tale immobile residenziale l'Attestato di Prestazione Energetica del 09/05/2017, valido fino al 09/05/2027, che si allega alla presente Relazione ed ha provveduto, inoltre, ad inserire l'immobile suddetto nella banca dati CEFA (v. Allegato n. 9).

4.IX. Valutazione del bene

La stima dell'immobile sopra descritto (Lotto A) è stata effettuata per determinarne il più probabile valore di mercato, riferito alla data della presente Relazione, ai fini della vendita.

A tale proposito, sono stati adottati opportuni criteri di stima, riferiti al segmento di mercato cui il bene appartiene, e apportando ove necessario degli adeguamenti.

4.IX.i. Calcolo delle superfici

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, se ne dovrà calcolare la superficie commerciale, e a tale fine si terrà conto dello stato di fatto descritto al paragrafo "4.II." e rappresentato negli elaborati redatti dalla sottoscritta e riportati nell'Allegato n. 6 della presente Relazione.

La superficie commerciale del Lotto A verrà determinata sommando la superficie principale dell'appartamento e le superfici secondarie degli accessori, arrotondate al metro quadrato e moltiplicate per i rapporti mercantili corrispondenti. Per «rapporto mercantile» si intende il rapporto tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Si adotterà il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri immobili, poiché è lo stesso criterio adottato

dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate:

Descrizione	Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Superficie principale	56,80 mq	1,00	56,80 mq
Superficie secondaria – Balconi	4,13 mq	0,30	1,24 mq

4.IX.ii Criteri di stima utilizzati

La valutazione del bene è stata condotta assumendo come più probabile valore venale la media aritmetica tra i valori ottenuti mediante due diversi metodi di stima, ed apportando infine degli adeguamenti dovuti alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritto. Nello specifico, si adotteranno due diversi metodi di stima, il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo Analitico per Capitalizzazione del Reddito.

- *Metodo di stima Sintetico Comparativo*: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati innanzi tutto rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite di immobili effettuate nel secondo semestre dell'anno 2016, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, considerati come valori minimi di riferimento, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali tre immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

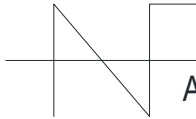
- *Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito*: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima nel secondo semestre dell'anno 2016, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, ed

è stata poi presa in considerazione la media fra i valori di locazione degli stessi immobili simili considerati nel metodo precedente. È stato calcolato il reddito lordo prodotto dall'unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, ammortamento, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto, ed è stato infine applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato relativamente al bene oggetto di stima.

4.IX.iii. Stima del valore di mercato

Secondo i valori del secondo semestre 2016 rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Augusta, nella zona definita «C2 - semicentrale», per la categoria «Abitazioni di tipo economico» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 650 €/mq a 790 €/mq, mentre il prezzo di locazione mensile varia da 2 €/mq a 2,8 €/mq per mese.

Per ottenere i valori di mercato applicando i due diversi metodi la sottoscritta si è servita del software *Actastime Pro 6.3.0*.



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

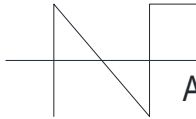
Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

27 febbraio 2017

IMMOBILE

**Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR -
Sicilia - Italia (piano 1 int.7)**



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE **Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **54** Particella **669** Sub. **12** Cat. **A/4**

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Provincia **SR** Comune **Augusta** Tipo unità **Fabbricati**
Sezione **54** Foglio **54** Particella **669** Subalterno **12**

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria **1** Micro Zona **A/4** Categoria **A/4** Classe **3** Consistenza **3,5** Superficie catastale **150,03** Rendita catastale **150,03**

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità **3** Classe **3** Superficie ha a ca **150,03** Reddito Dominicale **150,03** Reddito Agrario **150,03**

DATI TAVOLARI

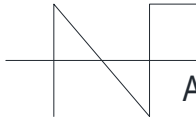
Partita Tavolare **54** Corpo Tavolare **669** Porzione Materiale **12** Comune Catastale **Augusta** Codice Comune **SR**
Foglio **54** Particella **669** Denominatore **12** Tipo particella **A/4**

Intestatari

Vaiasicca Massimo (1/1)

Dati catastali - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.3.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE **Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **54** Particella **669** Sub. **12** Cat. **A/4**

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Luigi Pirandello 7

Cap: 96011

Comune: Augusta

Provincia: SR

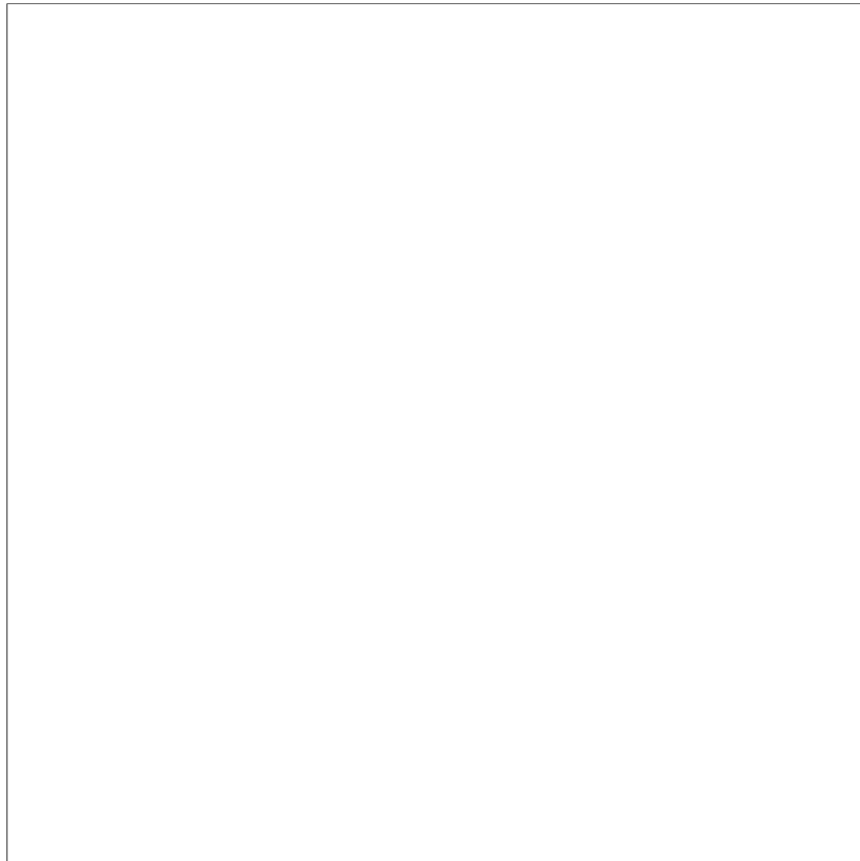
Regione: Sicilia

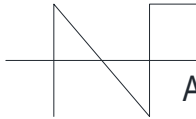
Nazione: Italia

Piano: 1 - Interno: 7

Latitudine: 37.2437275 - Longitudine: 15.2193488

Zona di riferimento: **C2 - Semicentrale**





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE **Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)**

Proprietà

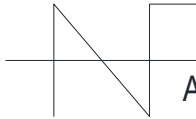
Destinazione **Residenziale** Foglio **54** Particella **669** Sub. **12** Cat. **A/4**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

Modalità di rilevamento delle misure: **Rilievo metrico**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	56,80	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	4,13	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			58,00



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE **Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **54** Particella **669** Sub. **12** Cat. **A/4**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

--	--

Zona di riferimento

C2 - Semicentrale

				Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA	x	
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900 x	-5.850
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 x	0
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950 x	-2.926
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x	0
Taglio	< mq 70: 1,10	TAG	1,100 x	5.850
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000 x	0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x	0
Vetustà		VET	x	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 x	0
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,900 x	-5.850
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900 x	-5.850
Efficienza energetica		EFF	x	
Localazione		LOC	x	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000 x	0
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050 x	2.926
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x	0
Produttività		PROD	x	
Altro		ALT	=	
Coefficiente correttivo			0,799895	-11.707

PERIZIA DI STIMA


Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE **Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)**

Proprietà 

Destinazione **Residenziale** Foglio **54** Particella **669** Sub. **12** Cat. **A/4**

IMMOBILE COMPARATO: A

ID 24

Ubicazione **Appartamento in Via Palermo snc - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 4)**

Provenienza dell'informazione **Agenzia immobiliare**

Destinazione **Residenziale** Categoria Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione

--	--	--

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	125,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
Superficie commerciale mq					125,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

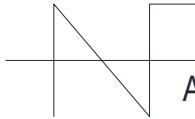
Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00	PCA	1,000	x	0
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	-6.190
Affaccio	Su panorama: 1,10	AFF	1,100	x	-11.818
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	-6.190
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà		VET		x	
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	14.444
Efficienza energetica		EFF		x	
Localazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	14.444
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x	-6.190
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	1,03144388		-3.963

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 20-02-2017 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
130.000	125,00	1,03144388	1.008,30

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	125,00	1,03144388	



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE	Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)					
Proprietà	[REDACTED]					
Destinazione	Residenziale	Foglio	54	Particella	669	Sub. 12 Cat. A/4
IMMOBILE COMPARATO: B ID 27						
Ubicazione	Appartamento in Piazza Pier Santi Mattarella snc - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 2)					
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare					
Destinazione	Residenziale	Categoria		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	105,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	105,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

Piano con ascensore	Secondo: 0,95	PCA	0,950	x	7.895
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050	x	-7.143
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	-7.143
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x	-13.636
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà		VET		x	
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	-7.143
Efficienza energetica		EFF		x	
Localazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x	-7.143
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	1,27020403		-31.908

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

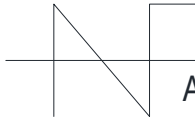
Importo compravendita in data 20-02-2017 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
150.000	105,00	1,27020403	1.124,68

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	105,00	1,27020403	

Immobili comparati - Pagina 2

ACTASTIME Pro 6.3.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE	Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	54	Particella	669	Sub.	12	Cat.	A/4

IMMOBILE COMPARATO: C

ID 26

Ubicazione	Appartamento in Viale Italia snc - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 4)		
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare		
Destinazione	Residenziale	Categoria	
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	100,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	100,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Quarto: 0,80	PSA	0,800	x	16.750
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà		VET		x	
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	-3.190
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione		LOC		x	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	7.444
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x	-3.190
Traffico	Via rumorosa: 0,90	TRAF	0,900	x	7.444
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	x	-3.190
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	0,750141		22.317

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

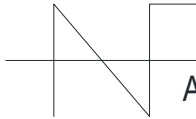
Importo compravendita in data 20-01-2017 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
67.000	100,00	0,750141	893,17

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	100,00	0,750141	

Immobili comparati - Pagina 3

ACTASTIME Pro 6.3.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE **Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **54** Particella **669** Sub. **12** Cat. **A/4**

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAIVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

Rif.	Indirizzo	ID	Destinazione	Categoria			
Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto comprave. per mq	Valore corretto locazione per mq
A	Appartamento in Via Palermo snc - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 4)	24	Residenziale				
125,00	EUR	130.000,00		feb 2017	1,00	1.008,30	
B	Appartamento in Piazza Pier Santi Mattarella snc - 96011 Augusta - SR - Sicilia	27	Residenziale				
105,00	EUR	150.000,00		feb 2017	1,00	1.124,68	
C	Appartamento in Viale Italia snc - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 4)	26	Residenziale				
100,00	EUR	67.000,00		gen 2017	1,00	893,17	

Valori Medi - EUR/mq **1.008,72**

Deviazione standard - EUR/mq **116,00**

Calcolo dei valori medi ricavati dagli immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.3.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR


PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE	Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)								
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio	54	Particella	669	Sub.	12	Cat.	A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

C2 - Semicentrale

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale mq =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A FEBBRAIO 2017

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 5.382

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 14

Rif. Immobile: 32

Esecuzione immobiliare RG. Es. 265/2016

27 febbraio 2017

IMMOBILE **Appartamento in Via Luigi Pirandello 7 - 96011 Augusta - SR - Sicilia - Italia (piano 1 int.7)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **54** Particella **669** Sub. **12** Cat. **A/4**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per capitalizzazione

Zona di riferimento

C2 - Semicentrale

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile a febbraio 2017 - EUR **1.560,00** -

Spese annuali della proprietà - EUR **150,00** =

REDDITO ANNUO NETTO

Reddito annuo netto - EUR **1.410,00** /

Saggio di capitalizzazione **3,5 %** =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A FEBBRAIO 2017

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **40.286**

- Stima del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato (V_M) per il Lotto A, pari alla media aritmetica fra i valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima adottati, sarà:

$$V_M = (V_{M1} + V_{M2}) / 2 = (46.798 \text{ €} + 40.286 \text{ €}) / 2 = 43.542 \text{ €}$$

A tale valore occorre sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'immobile (D_A), pari a 300 €, come descritto nel paragrafo "4.VII.iii" della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale (V) sarà:

$$V = V_M - D_A = 43.542 \text{ €} - 300 \text{ €} = 43.242 \text{ €}$$

4.X. Divisibilità del bene

Dal momento che il bene oggetto del pignoramento è di proprietà esclusiva del debitore, ai fini della procedura non occorre valutare se tale bene risulti comodamente divisibile.

5. CONCLUSIONI

Con riferimento al bene oggetto di pignoramento per il procedimento in epigrafe, la sottoscritta ha individuato n. 1 lotto di vendita, e precisamente:

- LOTTO A: Appartamento sito in Augusta (SR), via Luigi Pirandello n. 7, piano primo, interno 7, censito al N.C.E.U. al Foglio 54, Particella 669, Sub 12.

Per tale lotto si può così riassumere il più probabile valore di mercato, che inoltre sarà pari alla quota di proprietà di 1/1 in capo al debitore:

LOTTO DI VENDITA		IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ (1/1)
1	LOTTO A	Appartamento sito in Augusta (SR), via Luigi Pirandello n. 7, piano primo, interno 7, censito al N.C.E.U. al Foglio 54, Particella 669, Sub 12.	43.242 €	43.242 €

Siracusa, 09/05/2017

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Decreto di nomina e verbale di giuramento per conferimento incarico di stima.
2. Verbali di sopralluogo.
3. Documentazione fotografica.
4. Documentazione ipotecaria.
5. Documentazione catastale.
6. Elaborati grafici: Stato di fatto
7. Documentazione attestante la conformità urbanistica.
8. Atto di provenienza.
9. Attestato di Prestazione Energetica.
10. Comunicazioni sopralluoghi e relative attestazioni di invio alle parti.
11. Attestazione di invio Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

Siracusa, 09/05/2017

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina