

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. Esec. Imm. n. 296/22 – Tribunale di Siracusa  
G.E. Dott.ssa Romeo Alessia  
Promossa da: FIRE SPA  
Contro: [REDACTED]**



**Beni Pignorati**

**LOTTO 1** – Appartamento posto in Avola, via Vespri Siciliani n. 6 (ex Viale Lido Corrado Santuccio n.79bis), foglio 51 p.la 1389 sub. 2, piano primo

proprietà [REDACTED] per quota 1/1

**INTEGRAZIONE  
ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL 05/04/2023**

## **PREMESSA**

Io sottoscritta Arch. Valentina Valente, nominata dal G.E. Dott.ssa Romeo Alessia, quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 296/2022, rispondo al quesito del giudice Dott.ssa Cultrera Concita di cui al provvedimento del 13/07/2023:

*Il G.E., esaminati gli atti, viste le osservazioni alla perizia di stima depositate dal creditore procedente e da parte eseguita con riguardo al valore attribuito all'immobile pignorato dall'esperto e finalizzate ad un risultato diametralmente opposto; ritenuto necessario che l'esperto risponda ai rilievi evidenziati dalle parti ritenendo la perizia allegata da parte eseguita quale consulenza di parte che, sebbene irrituale, non si esclude che possa essere allegata a prova delle contestazioni formulate; rinvia all'udienza del 14/12/2023 ore 9.00 con termine sino a trenta giorni prima per il deposito della relazione integrativa.*

Con la presente integro la relazione di stima datata 05/04/2023 tenuto conto di quanto osservato in data 18/04/23 dal geom. Umberto Graceffa, per l'esecutata Sig.ra [REDACTED] e in data 06/06/2023 dall'avvocato Alessandro Barbaro, per il creditore procedente POP NPLs 2019 srl.

Giuste e condivise entrambe le osservazioni che pongono l'accento su come la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento debba tenere conto dello stato manutentivo così come della localizzazione e di quanto risultante in atti.

## **INTEGRAZIONE**

Preliminarmente si chiarisce che il lotto di vendita 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di edificio bifamiliare (per complessivi n. 2 appartamenti: PT e PI).

Al fabbricato si accede dal civico n. 6 di via Vespri Siciliani, in Avola, mentre all'appartamento posto al piano primo si accede dalla scala esterna addossata al fabbricato. Detta scala conduce anche al terrazzo del piano secondo, connesso al appartamento del piano terreno, pertanto rappresenta una servitù.

L'appartamento oggetto di pignoramento di fatto versa in cattive condizioni di manutenzione così come rilevato in sede di sopralluogo del 16/03/2023 e ampiamente descritto e documentato. Pertanto la qualificazione "stato conservativo buono" inserita nella valutazione per comparazione della relazione di stima è da considerarsi un refuso.

Infatti la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche (stato conservativo) ed estrinseche dell'immobile (localizzazione/zona).

La valutazione di cui alla relazione del 05/04/2023 usa come riferimento attendibile le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

La banca dati delle quotazioni immobiliari suddivide gli immobili in Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Box, Ville e Villini, ed assegna per ogni tipologia un valore minimo e un valore massimo per uno stato conservativo normale. Ciò significa che il valore preso in considerazione dovrà essere bilanciato in base alla situazione di specie ovvero in base alle rilevazioni e valutazioni dell'esperto.

Atteso che il bene oggetto di stima è accatastato in categoria A/7 e versa in cattive condizioni di manutenzione, nella valutazione per comparazione è stato considerato il valore medio di mercato di € 700,00/mq, scaturito dalla media dei valori (minimo e massimo) per Ville e villini (ovvero riferiti alla cat. A/7), pari a € 1.110 ( $(€ 920 + € 1300) / 2$ ), detto valore medio è stato abbattuto del 35% (considerate le condizioni di manutenzione) per un valore di € 721,50 arrotondato € 700/mq.

Infatti il 35% di abbattimento corrisponde alla spesa necessaria per la ristrutturare complessiva dell'immobile (impianti, risanamento delle murature, infissi, pavimenti, etc.) ovvero circa € 80.000,00.

Nella valutazione per capitalizzazione del reddito annuo lordo è stato considerato il valore di locazione medio di 3,11 €/mq/mese, scaturito dalla media dei valori (minimo e massimo) per Ville e villini (ovvero riferiti alla cat. A/7), pari a 4,45 €/mq/mese ( $(3,6 + 5,3) / 2$ ), detto valore medio è stato abbattuto del 30% (considerate le condizioni di manutenzione ma comunque locabile) per un valore di 3,11 €/mq/mese, arrotondato a € 600,00 al mese.

### **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per quanto chiarito il valore dell'immobile è confermato ed è pari a € 125.049,54.

Augusta, 3 novembre 2023

Arch. Valentina Valente