



Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it

www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 196/2023

Promossa da JUST TREND SRL
Nei confronti di *OMISSIS*

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Concita Cultrera

Siracusa, 30/01/2024

L'esperto nominato
Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 196/2023
Relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ec000465f989a19





Indice

Premessa.....	4
Descrizione generale delle operazioni peritali	4
Risposta ai quesiti.....	5
Punto 1	
L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);.....	5
Punto 2	
Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali.....	5
Punto 3	
I) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	5
II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.....	6
III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.....	6
LOTTO A - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	6
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata	7
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	8
IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.....	8
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	8
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	10
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	11
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di	





prestazione energetica in corso di validità.....	11
IX) Valutazione del bene.....	11
X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota.....	15
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	15
Conclusioni.....	15
Note conclusive.....	19

Allegati:

- **Allegato 1:** visura catastale storica ed estratto di mappa catastale
- **Allegato 2:** atto di compravendita redatto in data 28/01/2015 dal Dott. Guarino Nicola, Notaio in Pachino, Repertorio n. 11.660, Raccolta n. 8.630, registrato a Noto il 02/02/2015 al n. 968/1T
- **Allegato 3:** planimetria catastale
- **Allegato 4:** concessione edilizia n.28/2018, U.C.S. Pratica 3688/Var2 del 19/04/2018, concessione edilizia n. 31/2015, U.C.S. Pratica 3688/Var del 19/11/2015, autorizzazione edilizia pratica n. 3688 del 04/06/2015
- **Allegato 5:** certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal “Servizio Centro Storico” del Comune di Siracusa in data 29/11/2023, prot. n.270545 uscita del 18/12/2023
- **Allegato 6:** Segnalazione Certificata di Agibilità, presentata in data 19/11/2019 al Protocollo Generale del Comune n. 227412
- **Allegato 7:** nuovo Attestato di Prestazione Energetica
- **Allegato 8:** immobili comparativi
- **Allegato 9:** sondaggio pubblicato il 22/11/2023 dalla Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia





Premessa

Con provvedimento del 21/10/2023, notificato allo scrivente a mezzo PEC in data 24/10/2023, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa ed all'Elenco dei Certificatori Energetici del portale APE-Sicilia, ENEA al n.5314, con studio in Siracusa, viale Teocrito 71, esperto stimatore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 196/2023, promossa dalla Just Trend srl, nei confronti di *omissis*, invitandolo ad accettare l'incarico entro 15 giorni dalla data di notifica, depositando telematicamente apposita dichiarazione ed al tempo stesso inviava i quesiti per la stima degli immobili pignorati, che qui non si trascrivono per motivi di sintesi e poiché presenti agli atti. In data 25/10/2023 il sottoscritto depositava telematicamente apposita dichiarazione per l'accettazione dell'incarico.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 02/04/2024, dunque entro il 02/03/2024 ed invitava il sottoscritto ad inviare copia della relazione ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori.

Descrizione generale delle operazioni peritali

Dall'esame dei fascicoli e dagli atti di causa, è emerso che l'immobile pignorato è costituito da un appartamento sito in Siracusa nella via Vittorio Veneto n.4, piani 1 e 2, censito al Comune di Siracusa foglio 167, particella 4862 sub. 7.

L'appartamento è stato pignorato con atto notificato a mezzo ex art.140.

Raccolti tutti gli elementi utili, si procede a rispondere ai quesiti posti.





Risposta ai quesiti

Punto 1

L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Agli atti è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 08/09/2023 e successivo aggiornamento del 28/09/2023 dalla Dott.ssa Maria Schembari, Notaio in Comiso, la quale certifica le formalità pregiudizievoli del ventennio precedente la data del pignoramento.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Punto 2

Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali

Lo scrivente provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, fissandole per il 22/11/2023 alle ore 9:00 presso i luoghi oggetto di stima, congiuntamente con il Custode nominato Avv. Lucia Ternullo, dove non aveva la presenza della debitrice esecutata e pertanto non era possibile effettuare l'accesso, che veniva poi rieseguito in data 01/12/2023, questa volta insieme alla debitrice che consentiva l'accesso all'abitazione pignorata.

Punto 3

1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Sulla base dell'atto di pignoramento, della relazione notarile ipocatastale, nonché della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Territorio (All. 1), il compendio pignorato risulta essere:

- appartamento in Siracusa nella via Vittorio Veneto n.4, piano uno e due, meglio dettagliato come di seguito:





Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie catastale
Siracusa	Fabbricati	167	4862	7	A/3	190 mq

L'immobile confina con la via Vittorio Veneto e, da atto di compravendita redatto dal Dott. Nicola Guarino, Notaio in Pachino (All. 2), con proprietà *omissis*, con proprietà *omissis* e con proprietà *omissis* o loro aventi causa.

II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione

L'identificativo catastale corrisponde esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare.

La planimetria catastale (All. 3) è conforme allo stato dei luoghi.

III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi

Data la tipologia, la conformazione del bene pignorato, nonché la quota di proprietà della debitrice, si ritiene opportuno formare un solo lotto di vendita, i confini saranno quindi gli stessi riportati al Punto 3.I (pag. 5).

LOTTO A - Punto 4

I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi

Il lotto A è un appartamento posto al piano primo di uno stabile alla via Vittorio Veneto n.4, Ortigia – Siracusa.

Si arriva all'immobile oggetto di pignoramento percorrendo la via della Maestranza in direzione via Vittorio Veneto, dove incrociandola e svoltando sulla sinistra si arriva al civico 4, dove vi è l'immobile pignorato.





Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37.0611979 N

longitudine 15.2975088 E.

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

L'appartamento oggetto di stima e che costituisce il lotto unico di vendita, ricade all'interno del centro storico di Ortigia in un edificio di epoca ottocentesca in muratura portante di 3 piani fuori terra (piano T., 1°, 2°), al quale si accede da un ampio portone in legno posto sul piano strada

Si colloca al piano 1°, a cui si arriva tramite androne con scale in marmo e si estende per una superficie lorda di 170,00 mq oltre ad un piano soppalcato di 18,00 mq.

Il piano primo è composto da: n.1 ingresso, n. 2 camere da letto, n. 1 soggiorno, n. 2 bagni, n.1 cucina, n. 1 lavanderia e relativi ampi disimpegni uno dei quali con soffitto con volta a padiglione, sfruttabile come zona giorno; il piano soppalcato è un locale di sgombero adibito, al momento del sopralluogo, a camera da letto. Si accede al piano soppalcato da una scala in ferro posta in cucina.

Sul piano copertura, al quale si accede dalla lavanderia tramite scala retrattile e lucernario, eliminando una porzione della falda, è stato realizzato un piccolo lastrico solare di 4,87 mq. con l'unica funzione di posizionare l'unità esterna chiller per riscaldamento/raffreddamento dell'abitazione. Non è stato possibile accertare il funzionamento di tale sistema, poiché veniva riferito che si era in attesa del tecnico manutentore.

L'acqua calda sanitaria al momento del sopralluogo era prodotta con scaldabagno elettrico.

La pavimentazione in tutto l'appartamento è in parquet, ad eccezione dei bagni che è in marmo e lavanderia che è in gres porcellanato, mentre al piano soppalcato è in laminato. Vi è la presenza di due balconi che affacciano sulla via Vittorio Veneto ed una loggia di proprietà che affaccia su cortile interno, alla quale si accede dall'area disimpegno presente in cucina.

Gli infissi sono in legno laccato bianco con vetrocamera, le pareti verticali presentano tracce di umido, sono con intonaco civile con alcune porzioni con pietra faccia-vista. Nei due bagni le pareti sono rivestite di marmo.





Impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia e funzionanti.

La facciata esterna, che affaccia sulla via Vittorio Veneto, appare di recente restauro.

Complessivamente l'immobile pignorato si presenta in buono stato manutentivo.

Dai titoli edilizi forniti dall'Ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa (All. 4), non risulta che questo rientri nella nozione di edilizia convenzionata o agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Il cespite formante il lotto A, risulta di proprietà di *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e di *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* per una quota di 90/100 indivisi e di *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e *omissis*, nata ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* per una quota di 10/100 indivisi in forza dell'atto di compravendita redatto in data 28/01/2015 dal Dott. Guarino Nicola, Notaio in Pachino, Repertorio n. 11.660, Raccolta n. 8.630, registrato a Noto il 02/02/2015 al n. 968/1T (All. 2).

Al momento del sopralluogo appariva non occupato, ma oggetti ed arredi lasciavano presupporre che fosse stato abitato di recente da qualcuno proprietari.

IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali

Non risulta costituzione di condominio.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal "Servizio Centro Storico" del Comune di Siracusa in data 29/11/2023 (All. 5) non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli storico-artistici.

V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti





- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: dal certificato di destinazione urbanistica (All. 5), non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti, non vi è costituzione di condominio

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) ipoteca giudiziale iscritta in data 08/11/2022 ai nn. 20367/2238, sulla quota indivisa di 5/100, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/05/2022 rep. 576 a favore di *omissis*, *omissis* e *omissis*, contro *omissis*

• **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) pignoramento immobiliare trascritto il 28/09/2023 ai nn. 18032/14385 del 01/06/2023, a favore di JUST TREND S.R.L. con sede in Loro Ciuffenna (AR), contro *omissis* per la quota indivisa di 5/100, atto giudiziario U.N.E.P. di Siracusa del 04/08/2023 rep. 2448.

Altre informazioni per l'acquirente:

- esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi è costituzione di condominio, tuttavia l'esecutata riferiva che vi sono circa € 60,00 di spese mensili fisse per la gestione della palazzina, corrisposte ad un condomino di un secondo appartamento presente nello stabile
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: non vi è costituzione di condominio, l'esecutata riferiva che non vi sono spese straordinarie





- eventuali spese condominiali scadute: non vi è costituzione di condominio
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuno, oltre l'iscrizione di ipoteca e la trascrizione del pignoramento già riportato

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica del 29/11/2023, prot. n.270545 uscita del 18/12/2023

(All. 5) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricade:

- nella tavola B/8 del Piano Particolareggiato di Ortigia “Analisi particolareggiata dello stato di fatto-destinazioni d'uso”, che la destinazione d'uso è Abitazione
- nella tavola C/22 del Piano Particolareggiato di Ortigia “Struttura funzionale”, l'immobile rientra tra gli edifici che possono essere destinati a Residenza mista a Commercio e Artigianato
- nella tavola C/8 del Piano Particolareggiato di Ortigia “Espropri-Trasferimenti Demaniali-Demolizioni-Rifusioni Edilizie, per l'immobile in questione non vi sono prescrizioni
- nella tavola A/10 “Consistenza Edilizia” vengono previsti per l'immobile due elevazioni fuori terra.

Effettuate le opportune richieste e ricerche presso l'Ufficio Settore “Centro Storico” del Comune di Siracusa, è emerso che sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria all'immobile oggetto di pignoramento, con:

- autorizzazione edilizia pratica n. 3688 del 04/06/2015 (All. 4)
- concessione edilizia n. 31/2015, U.C.S. Pratica 3688/Var del 19/11/2015 (All. 4)
- concessione edilizia n.28/2018, U.C.S. Pratica 3688/Var2 del 19/04/2018 (All. 4)

È stata depositata Segnalazione Certificata di Agibilità in data 19/11/2019 al Protocollo Generale del Comune al n. 227412 ed archiviata con esito favorevole (All. 6)

Non vi sono difformità urbanistico-edilizie riscontrate sui luoghi, se non per il piano soppalcato che da progetto approvato risulta un locale di sgombero, ma che di fatto viene utilizzato come camera da letto, quindi una diversa destinazione d'uso.





VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

La diversa destinazione d'uso del piano soppalcato è facilmente risolvibile eliminando il mobilio relativo alla camera da letto, senza alcun costo da sostenere legato a spese tecniche o di sanatoria.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stato rilasciato attestato di prestazione energetica in data 12/10/2013, a firma dell'Arch. *omissis*, allegato all'ultimo atto di compravendita. Avendo tuttavia validità di 10 anni, tale attestato di prestazione energetica è oggi scaduto, pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere nuovo attestato e depositarlo in data 25/01/2024, codice identificativo 20240125-089017-96581 (All. 7).

L'appartamento ha classe energetica C.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del lotto si è scelto di adottare il metodo comparativo diretto che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel dato bene fosse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che nel caso specifico può essere adottato dal momento che il bene ricade in una zona dove beni simili hanno un buon mercato. Il prezzo medio di mercato individuato viene poi opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di valutazione attraverso un coefficiente di vetustà.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

– prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona (asking price);

Fonti indirette:

– valori dell'osservatorio del mercato immobiliare





– valori del borsino immobiliare

Sulla base di quanto premesso, il sottoscritto ha individuato immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, situati nella stessa zona, in palazzi storici di pregio, tutti con pavimentazione in parquet, in buono stato manutentivo/conservativo e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene oggetto di valutazione (All. 8).

L'eventuale differente stato manutentivo/conservativo dell'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelli oggetto di comparazione, viene corretto tramite opportuni coefficienti.

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale), si adotta il coefficiente di omogeneizzazione del 100% per la superficie principale destinata ad abitazione, che include le pareti perimetrali per intero o per $\frac{1}{2}$ se a confine con altre proprietà o locali condominiali, del 30% per la superficie destinata a balconi, del 35% per la loggia e dell'80% per il piano soppalcato/locale di sgombero, così come specificato sulle linee guida ABI per le valutazioni immobiliari, quarta edizione del 05/04/2022.

Alla stessa maniera saranno utilizzati i rapporti mercantili pubblicati sulle linee guida ABI anche per gli immobili a comparazione di quello oggetto di valutazione.

Sulla base dell'ultimo sondaggio pubblicato il 22/11/2023 dalla Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia, prendendo a riferimento gli ultimi 4 trimestri, lo sconto medio tra il prezzo di vendita rispetto alle richieste del venditore si è attestato per il 3° trimestre del 2023 all'8,5%, per il 2° trimestre del 2023 all'8,5%, per il 1° trimestre del 2023 al 8,2% e per il 4° trimestre del 2022 al 8,8% (All. 9).

Si considera quindi per la presente valutazione uno sconto medio dell'8,5% .





	Rapporti mercantili	Unità 1 (via Vittorio Veneto 9)	Unità 2 (via Vittorio Veneto 9)	Unità 3 (via Maestranza)	Immobile oggetto di stima
Prezzo richiesto		€ 490.000,00	€ 385.000,00	€ 320.000,00	?
Prezzo scontato dell'8,5%		€ 448.350,00	€ 352.390,50	€ 292.896,00	
Superficie principale (mq)	100,00%	159	170	120	170
Superficie secondaria (soppalco)	80,00%				18
Superficie secondaria (balconi)	30,00%	3,5	12,2		5
Superficie secondaria (loggia)	35,00%				1,9
Superficie secondaria (area tecnica piana)	15,00%				4,87
Superficie secondaria (terrazza)	35,00%	36,4			
Superficie secondaria (lastrico solare)	15,00%		29		
Superficie commerciale (mq)		172,79	178,01	120,00	187,30
Stato manutentivo		buono	buono	buono	buono
coefficiente correttivo per riportarlo all'oggetto di stima		1	1	1	
Prezzo corretto all'oggetto di stima		€ 448.350,00	€ 352.390,50	€ 292.896,00	
Valore all'oggetto di stima (€/mq)		€ 2.594,77	€ 1.979,61	€ 2.440,80	

Sulla base delle indagini di mercato e dei coefficienti correttivi riportati nella soprastante tabella per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione si ottiene un prezzo medio pari a:

$(\text{€/mq } 2.594,77 + \text{€/mq } 1.979,61 + \text{€/mq } 2.440,80) / 3 = \text{€/mq } 2.338,39$ cifra che può essere approssimata ad €/mq 2.300,00.

Se osserviamo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la via Vittorio Veneto viene fatta rientrare nella zona “Centrale/Ortigia zona degradata – quartiere Graziella”, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di tipo economico.

Se si consultano i dati del Borsino Immobiliare, anche in questo caso la Via Vittorio Veneto viene fatta rientrare nella zona “Ortigia, zona degradata, quartiere Graziella”.

Occorre considerare tuttavia che l'immobile oggetto di stima si trova alla Via Vittorio Veneto





n.4, che è in prossimità dell'incrocio con la Via Maestranza e dunque non è possibile considerarla zona degradata come gli altri immobili presenti alla Via Vittorio Veneto con numeri civici più elevati.

Se consideriamo dunque i valori minimi e massimi dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona “Centrale/Centro storico di Ortigia, via Maestranza” dove la tipologia prevalente è “abitazioni civili” in condizioni normali, questi sono compresi tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 2.100,00, mentre se prendiamo a riferimento i valori dati dal Borsino Immobiliare per la zona “Centro Storico di Ortigia – via Maestranza” per abitazioni in stabili di prima fascia, di qualità superiore alla media della zona, tali valori oscillano tra €/mq 1.637,00 ed €/mq 2.267,00.

Il valore unitario trovato per l'appartamento oggetto di stima che è lievemente superiore rispetto al valore massimo dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, trova giustificazione nel fatto che sia gli immobili usati a comparazione che quello oggetto di stima sono di qualità superiore, tant'è che il valore trovato è pressoché identico rispetto al valore massimo dato dal Borsino Immobiliare.

In base a quanto sin qui esposto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie commerciale	Importo unitario (€/m²)	Valore totale
Lotto A	187,30	€ 2.300,00	€ 430.790,00
Totale			€ 430.790,00

Si ritiene inoltre congruo applicare una decurtazione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene, dunque: € 430.790,00 x 0,95 = € 409.250,50.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A è quindi € 409.250,50 (euroquattrocentonovemiladuecentocinquanta/50), cifra che può essere arrotondata ad € **400.000,00 (euroquattrocentomila/00)**.





X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota

La debitrice esecutata *omissis*, nata ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* è proprietaria dell'immobile pignorato per una quota di 10/100 indivisi con il Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*.

Dovendo indicare il valore della sola quota della debitrice esecutata tale quota è pari a 5/100, ovvero il 5%.

Appare ovvio che l'appartamento non è comodamente divisibile, dovendo in questo caso eventualmente andare a frazionare una porzione di superficie pari al 5%.

Pertanto il valore della sola quota è pari a: € 409.250,50 x 0,05 = € 20.462,53 (euroventimilaquattrocentosessantadue/53) cifra che può essere arrotondata ad € **20.000,00 (euroventimila/00)**.

XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Conclusioni

Punto 1: *controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.*

Agli atti è presente la relazione sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta in data 08/09/2023 e successivo aggiornamento del 28/09/2023 dalla Dott.ssa Maria Schembari, Notaio in Comiso.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Punto 2: *Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali*

Le operazioni peritali sono iniziate il 22/11/2023 alle ore 9:00 nei luoghi oggetto di stima, senza possibilità di accedere, per poi proseguire in data 01/12/2023 con la debitrice esecutata che ha permesso di prendere visione dei luoghi oggetto di pignoramento.





Punto 3 I): *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Il compendio pignorato è composto da un appartamento sito alla via Vittorio Veneto n.4, Comune di Siracusa.

Punto 3 II) *Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.*

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare, così come la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Punto 3 III): *Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.*

È apparso opportuno formare un solo lotto di vendita.

LOTTO A

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto A, è un appartamento posto al piano primo di uno stabile alla Via Vittorio n.4, Ortigia - Siracusa. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37.0611979 N, longitudine 15.2975088 E.

Punto 4 II) *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*





L'appartamento oggetto di stima ricade all'interno del centro storico di Ortigia in un edificio di epoca ottocentesca e si colloca al primo piano. Ha una superficie lorda di 170 mq, oltre ad un piano soppalcato di 18,00 mq.

Nel complesso appare in buono stato manutentivo.

Punto 4 III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.

La particella pignorata risulta di proprietà della debitrice esecutata e di persona terza alla procedura per 10/100 indivisi. Gli ulteriori 90/100 indivisi sono di proprietà di altre due persone terze alla procedura. Al momento del sopralluogo non appariva occupato.

Punto 4 IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli storico-artistici

Punto 4 V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non vi sono altri vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Punto 4 VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria con autorizzazione edilizia pratica n. 3688 del 04/06/2015, concessione edilizia n. 31/2015, U.C.S. Pratica 3688/Var del





19/11/2015 e concessione edilizia n.28/2018, U.C.S. Pratica 3688/Var2 del 19/04/2018.

È stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità. Non risultano difformità urbanistico-edilizie. Vi è solo una diversa destinazione d'uso del piano soppalcato rispetto ai progetti approvati.

Punto 4 VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.

La diversa destinazione d'uso del piano soppalcato da locale sgombero a camera da letto, è risolvibile eliminando il mobilio della camera da letto, senza alcun onere urbanistico o tecnico.

Punto 4 VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.

Sulla base dell'attestato di prestazione energetica redatto dallo scrivente esperto, l'appartamento appartiene alla classe energetica C.

Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A, al netto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, è € 409.250,50 (euroquattrocentonovemiladuecentocinquanta/50), cifra che può essere arrotondata ad **€ 400.000,00 (euroquattrocentomila/00)**.

Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.

Il valore della sola quota della debitrice eseguita è pari a € 20.462,53 (euroventimilaquattrocentosessantadue/53) cifra che può essere arrotondata ad **€ 20.000,00 (euroventimila/00)**.

Punto 4 XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Note conclusive

Il sottoscritto esperto nominato avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n.19 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica, oltre al verbale delle operazioni peritali. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste, oltre n.1 copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. depositata in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze, giusta l'allegata specifica.

Siracusa, 30/01/2024

L'esperto nominato
Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*



Pagina 19 di 19

