

GIOVANNI ARONA

CN = ARONA

GIOVANNI

O = Collegio dei

Geometri di Siracusa

C = IT

STUDIO TECNICO

Geom. Giovanni Arona

Via Tisia, 112/4 – 96100 Siracusa, Tel/Fax 0931-452116 - mob. 3343617819

P.E.C.: GIOVANNI.ARONA@geopec.it, Email: aronagiovanni@alice.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 269/2020 promossa da:

██████████

Contro

██████████

Relazione Tecnica di Stima

Indice

1) Premesse:	3
2) Immobile inserito nell'Atto di Pignoramento Immobiliare:	4
3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina:	4
4) Lotto Unico - Immobile ubicato in Siracusa, via Montegrappa n° 112/A, int. 2, piano primo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 4707, sub. 8. Coordinate G.P.S.: N 37,042329 E 15,172503.....	4
4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi	5
4.2) Consistenza e calcolo delle superfici	15
4.3) Dati catastali:	16
4.4) Conformità catastale:.....	17
4.5) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:	17
4.6) Stato di possesso:	17
4.7) Oneri condominiali:.....	18
4.8) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	18
4.9) Trascrizioni:	18
4.10) Spese a carico della Procedura:	19
4.11) Determinazione della Stima:	19
4.12) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima.....	20
4.13) Comparabili:	21
4.14) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach).....	23
4.15) Adeguamenti e Correzioni di stima	24
5) Conclusioni:	25

Elenco allegati generali:

Allegato n° 1 – Raccomandata A.R. per inizio operazioni peritali inviata alla debitrice, P.E.C. inviata al legale di parte creditrice;

Allegato n° 2 – Verbali di sopralluogo;

Allegato n° 3 – Documentazione catastale contenente: visura storica e planimetria catastale;

Allegato n° 4 – Documentazione urbanistica;

Allegato n° 5 – Ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 6 – Planimetria stato di fatto in scala 1:100;

Allegato n° 7 – Atto di provenienza dell'immobile;

Allegato n° 8 – Attestato di Prestazione Energetica con ID del Catasto Energetico Fabbricati;

1) Premesse:

Il sottoscritto geom. Giovanni Arona, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Siracusa al n°1192, con studio in Siracusa via Tisia n°112/4, con decreto emesso dal G.E. dott.ssa Concita Cultrera in data 08/01/2021, veniva nominato Esperto per la stima dei beni pignorati compresi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 269/2020 R.G.Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Come da P.E.C. del 16/01/2021, il sottoscritto depositava telematicamente la dichiarazione di accettazione incarico e prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico ricevuto e prima di ogni altra attività è stata controllata la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo di parte, relativamente alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., resa, nel caso in esame, dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), redatto dal notaio [REDACTED], notaio in [REDACTED] che risulta conforme a quella rilevata e ricostruita durante le indagini peritali espletate dal sottoscritto.

Le operazioni peritali, come da intesa con il custode giudiziario avv. Valeria Leone, hanno avuto inizio in data 12/03/2021 alle ore 16:00, con la presenza del citato custode giudiziario, [REDACTED], oltre che del collaboratore di studio [REDACTED]

Le operazioni peritali sui luoghi, si sono svolte sulla scorta del fascicolo di parte e della documentazione catastale, individuando con certezza l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando il rilievo metrico dell'appartamento, con l'ausilio del collaboratore di studio, provvedendo altresì ad eseguire un report fotografico.

2) Immobile inserito nell'Atto di Pignoramento Immobiliare:

Con atto di pignoramento immobiliare promosso [REDACTED] veniva sottoposto a pignoramento il seguente bene immobiliare:

- A) *Omississ..... appartamento sito nel comune di Siracusa (SR), Via Montegrappa n.112 A, al piano primo, interno 2, composto da tre vani e mezzo catastali; confinante la detta via, con il vano scala, con proprietà [REDACTED] con via Anna.*
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa (SR), Via Montegrappa n.112, piano primo interno 2. al foglio n. 167, p.lla 4707, sub.8, cat.A/4, cl.2, consistenza vani 3,5, rendita euro 139,19.... Omississ”.*

3) Risposta ai quesiti contenuti nel decreto di nomina:

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha espletato gli accertamenti consequenziali e necessari, con accessi presso l'Agenzia delle Entrate, richiedendo visure, planimetrie catastali, certificazioni e ispezioni ipotecarie e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa richiedendo copia di progetto, concessione edilizia e/o abitabilità.

Dalle indagini effettuate attraverso la documentazione catastale acquisita e dalle verifiche documentali relative all'aspetto urbanistico, si ritiene che il bene possa formare un unico lotto di vendita e, conformemente all'incarico ricevuto, viene redatto un unico fascicolo, con corrispondente relazione di stima.

4) Lotto Unico - Immobile ubicato in Siracusa, via Montegrappa n° 112/A, int. 2, piano primo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 4707, sub. 8. Coordinate G.P.S.: N 37,042329 E 15,172503.

Confini: L'appartamento confina nella sua interezza: su un lato con via Montegrappa, su un lato con via Enna, su un lato con appartamento [REDACTED] salvo altri e sul rimanente lato con vano scala.

4.1) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene, con indicazione del contesto, delle caratteristiche della zona e dei servizi:

Il bene in esame fa parte di un fabbricato di antica manifattura, costruito alla fine degli anni quaranta del secolo scorso, in zona a prevalente destinazione residenziale, sufficientemente servita di servizi pubblici e privati, quali scuole, negozi, ufficio postale, a pochi passi dallo stadio comunale e dalla chiesa di S. Lucia.

Al fine di una migliore visualizzazione della zona si allega la sottostante immagine satellitare:



L'edificio, di cui fa parte l'appartamento in stima, è con struttura portante in muratura del tipo a "sacco", tramezzi interni in laterizio, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con muratura a facciavista, con copertura per la maggior estensione a tetto inclinato e per una parte residua a terrazza (accessibile da una scala retrattile che allo stato attuale risulta bloccata).

I prospetti dell'edificio sono in trascurato stato di manutenzione e conservazione e necessitano di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile, come risulta dagli accertamenti eseguiti, è un appartamento, composto da ingresso – pranzo, zona cottura, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio oltre a tre ballatoi; per mezzo di una scala retrattile posta nella zona cottura si accede ad un vano accessorio e una terrazza.

Si segnala che il suddetto vano accessorio unitamente alla terrazza sovrastante l'appartamento non sono stati visionati in quanto la scala retrattile di accesso era danneggiata, come risulta dalla dichiarazione resa dalla esecutata in seno al verbale di sopralluogo.

Le rifiniture interne sono così articolate:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a ducotone;
- Pavimenti in parte in ceramica ed in parte in marmettoni di cemento e rivestimenti in ceramica;
- Infissi interni in legno tamburato, esterni in PVC con persiane;
- Il bagno è con vaso, bidet, lavabo e piatto doccia completi di rubinetteria;
- Impianti tecnologici risultano allacciati alle reti degli enti gestori.

Si segnala che all'interno dell'appartamento in occasione dei sopralluoghi, sono state rilevate delle lesioni sia all'interno dell'appartamento che all'esterno nei prospetti, con pregresse infiltrazioni d'acqua rilevate nelle due camere da letto.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è trascurato.

A completamento della superiore descrizione, e conformemente al dispositivo di incarico, si allegano le sottostanti foto esterne e interne:



Appartamento
in stima

Foto n° 1 – Prospetto su via Montegrappa



Appartamento
in stima

Foto n° 2 – Prospetto su via Enna



Foto n° 3 – prospetto sul retro prospiciente via Enna



Foto n° 4 – Ingresso - pranzo



Foto n° 5 – Ingresso - pranzo



Foto n° 6 – Zona cottura



Foto n° 7 – Disimpegno



Foto n° 8 – Camera 1



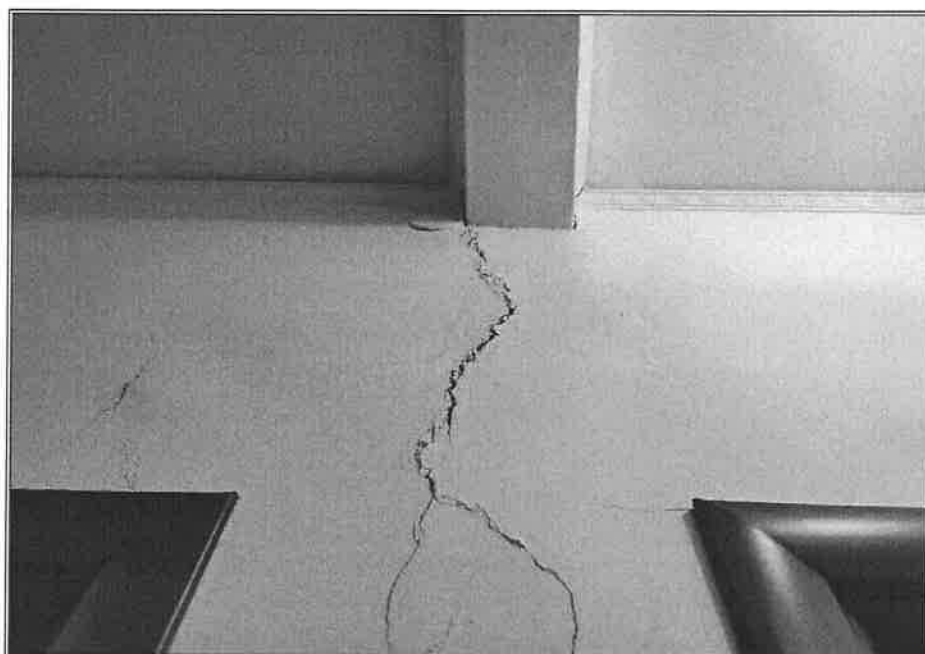
Foto n° 9 – Camera 2



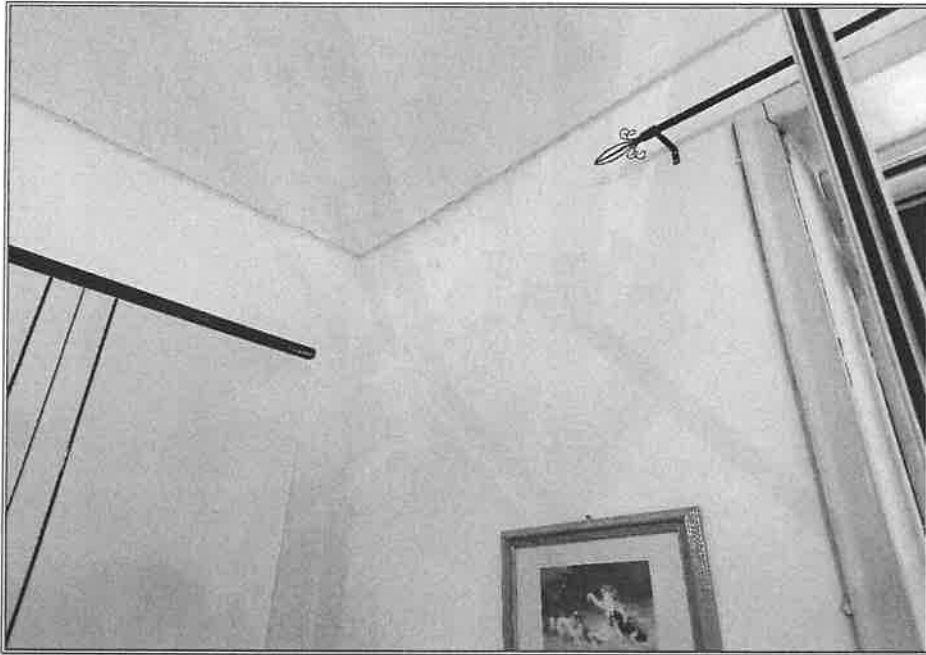
Foto n° 10 – Ripostiglio



11 - Particolare lesione interna in corrispondenza del disimpegno



12 - Particolare lesione disimpegno



13 - Infiltrazioni d'acqua camera 1



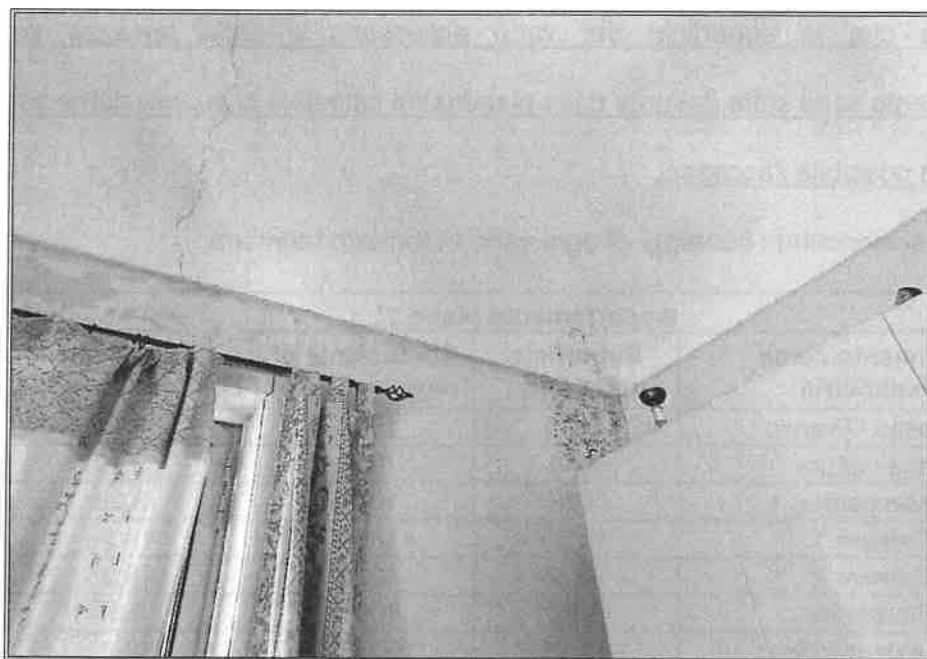
14 - Lesione porta finestra e infiltrazione d'acqua camera 1



15 - Lesione porta finestra camera 1



16 - Lesione e infiltrazioni d'acqua soffitto camera 2



17 - Lesione e infiltrazioni d'acqua soffitto camera 2



18 – Scala retrattile bloccata e parete con infiltrazioni d'acqua

4.2) Consistenza e calcolo delle superfici:

L'altezza interna dell'immobile è di mt. 4,00.

Lo sviluppo della superficie commerciale è stata sviluppata conformemente all'incarico ricevuto, elaborando gli indici mercantili in uso.

Si precisa che la superficie del vano accessorio e della terrazza sovrastante l'appartamento sono state desunte dalla planimetria catastale in quanto come sopra scritto non è stato possibile l'accesso.

Di seguito si elencano i conteggi di ogni vano in formato tabellare:

Appartamento piano 1°			
Riferimento come planimetria	Superficie netta (mq.)	Coefficiente di ragguaglio (%)	Superficie commerciale (mq.)
Ingresso - Pranzo	8,71	100%	8,71
Zona cottura	3,40	100%	3,40
Disimpegno	3,28	100%	3,28
Camera 1	18,29	100%	18,29
Camera 2	19,35	100%	19,35
Ripostiglio	3,85	100%	3,85
Muri esterni/interni	19,21	100%/50%	19,21
Ballatoi al 30% fino alla superficie di mq. 25	3,54	30%	1,06
Totale appartamento piano primo			77,15
Vani accessori sovrastanti l'appartamento			
Vano accessorio al 25% in quanto non comunicante con i vani principali	4,05	25%	1,01
Muri esterni/interni	19,21	100%/50%	0,54
Terrazza al 15% in quanto non comunicante con i vani principali fino alla superficie di mq. 25	9,72	15%	1,46
Totale appartamento piano secondo			3,01
Totale Superficie ragguagliata			80,16

4.3) Dati catastali:

L'appartamento, come da visura storica catastale, risulta intestato a:

██████████ nat. a ██████████, il ██████████, proprietà per 300/300.

Gli identificativi catastali sono come da sottostante tabella:

Catasto fabbricati del Comune di Siracusa							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
167	4707	8	A/4	2	3,50 vani	Mq. 81,00	€. 139,19

Si segnala che l'indirizzo indicato in visura è via Montegrappa n° 112/BI, piano 1 int. 2; il numero civico che risulta posizionato in corrispondenza del portone d'ingresso è via Montegrappa n° 112/A.

4.4) Conformità catastale:

L'appartamento è conforme alla planimetria catastale in atti.

Per completezza di incarico, si segnala che l'aggiornamento dell'indirizzo può essere effettuato con istanza di aggiornamento della toponomastica all'Agenzia delle Entrate.

4.5) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:

Dalle verifiche effettuate, l'immobile, nella configurazione attuale, era esistente alla data del 15/02/1955, come risulta dalla planimetria catastale in atti.

Lo scrivente ha richiesto al comune di Siracusa, con P.E.C. in data 10/01/2022, la documentazione urbanistica inerente l'immobile oggetto di esecuzione.

Il comune di Siracusa, non ha dato seguito alla richiesta, per cui non si è potuta accertare la regolarità urbanistica.

4.6) Stato di possesso:

Dalle visure ipo-catastali effettuate, l'immobile di cui sopra, è pervenuto ad [REDACTED] nat[REDACTED] a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. [REDACTED] Notaio in Siracusa, in data [REDACTED], trascritto il giorno [REDACTED] ai numeri [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];

A [REDACTED] detto bene pervenne in parte in forza di successione legittima da [REDACTED] [REDACTED], deceduta il [REDACTED], successione den. [REDACTED], in parte in forza dell'atto notaio [REDACTED], già di Siracusa, in data [REDACTED] ed in parte in forza dell'atto di vendita e divisione ricevuto dal medesimo dott. [REDACTED], già Notaio in Siracusa, in data [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED], da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e della [REDACTED] con sede in [REDACTED];

Ad [REDACTED] detto bene pervenne in forza del sopra citato atto di vendita e divisione ricevuto dal Notaio [REDACTED] già di Siracusa in data [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

4.7) Oneri condominiali:

Dagli accertamenti eseguiti, non risulta l'esistenza di condominio e la scala di accesso è utilizzata in via esclusiva dalla esecutata.

4.8) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente le spese di registrazione del decreto di trasferimento. Si rimanda al paragrafo 4.15, ove sono ricapitolate le correzioni e decurtazioni applicate per l'adeguamento del valore di stima finale.

4.9) Trascrizioni:

- ISCRIZIONE N. 26697/6318 del giorno 8 novembre 2007 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di euro 135.000,00 di cui euro 90.000.000 per sorte capitale per la durata di anni 25, concesso in forza dell'atto del [REDACTED], notaio [REDACTED] [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE N. 17551/12736 del 19 novembre 2020 derivante dal Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data [REDACTED]

██████████ repertorio a favore di ██████████. con sede in ██████████ e contro ██████████.

4.10) Spese a carico della Procedura:

Per la cancellazione del pignoramento immobiliare è dovuta una tassa fissa di €. 294,00, oltre le spese per i gravami esistenti sopra indicati, conformemente alle indicazioni che saranno fornite dall'Agenzia delle Entrate.

4.11) Determinazione della Stima:

Il criterio di stima utilizzato è valore di mercato; le fonti di informazioni utilizzate per la stima sono atti di compravendita di immobili che ricadono nello stesso segmento di mercato (appartamento), rinvenuti nella piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il metodo di confronto del mercato (definito dagli standard Market Comparison Approach n.d.r.), che viene utilizzato nel presente rapporto di valutazione, condurrà al valore degli immobili oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato, prevede che la differenza di valore tra gli immobili comparabili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che gli immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili viene quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (sia essa quantitativa che qualitativa), che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta quindi la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

La determinazione dei prezzi marginali è stata condotta sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare e sulla scorta di procedimento matematico.

- Analisi del mercato immobiliare: Segmento di mercato

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).

Il segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è costituito da appartamenti di tipo civili costruiti prevalentemente nel secondo dopoguerra.

La zona è prevalentemente residenziale.

Preliminarmente si segnala che sono stati rinvenuti tre atti di compravendita immobiliari avvenute tra un periodo compreso da maggio 2021 al settembre 2021, inerenti immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (appartamento).

L'utilizzo dei tre comparabili, come sopra rilevati, consente l'applicazione del metodo di confronto di mercato, che è ritenuto dagli standard sopra richiamati, il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

La determinazione dei prezzi marginali è stata condotta sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare e con procedimento matematico, utilizzando software professionale .

4.12) Metodologia adottata al fine di elaborare la stima.

Per la determinazione della consistenza superficiale, si sono utilizzati gli indici mercantili ritenuti più idonei in base alla realtà del mercato immobiliare ove è ubicato l'immobile in stima, in modo da poter allineare la superficie dell'immobile in stima con le superfici dei comparabili, utilizzando quindi lo stesso metodo di calcolo per uniformità.

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data:** la data del contratto di compravendita è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto, unità di misura: mese;
- **Superficie ragguagliata (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali facenti parte degli immobili, unità di misura: mq, che contempla sia la superficie lorda dell'appartamento che la superficie dei ballatoi;
- **Numero dei servizi igienici:** I servizi igienici (bagni o w.c.) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo, unità di misura il numero;
- **Stato di manutenzione e conservazione:** la caratteristica stato di manutenzione rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti; la scala di misura è ordinale e l'unità di misura è il punteggio;

Conformemente all'incarico ricevuto, la stima finale dell'immobile, sarà data dalla applicazione di una percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (che mediamente si attesta al 15%), come schematicamente inseriti nella tabella per adeguamenti e correzioni di stima di cui al successivo punto 4.15.

4.13) Comparabili:

Gli immobili comparabili, che ricadono nello stesso segmento di mercato, ubicati nel raggio di mt. 200 circa dal Subject e sono:



Mappa

1) Comparabile A, atto di compravendita del luglio 2021:

Appartamento ubicato in Siracusa, via Enna n° 23.

Prezzo rilevato dall'atto €. 34.450,00.

Superficie ragguagliata mq. 80,00 (S1);

Piano terra;

Bagni 2;

Manutenzione pessimo.

2) Comparabile B, atto di compravendita del settembre 2021:

Appartamento ubicato in Siracusa, Via Premuda n° 29.

Prezzo rilevato dall'atto €. 62.000,00.

Superficie ragguagliata mq. 86,00 (S1);

Piano secondo;

Bagno 1;

Manutenzione normale.

3) Comparabile C atto di compravendita del maggio 2021:

Appartamento ubicato in Siracusa, via Piaave n° 133.

Prezzo rilevato dall'atto €. 40.000,00.

Superficie ragguagliata mq. 70,00 (S1);

Piano terra;

Bagni 1;

Manutenzione scadente.

4.14) Elaborazione della stima per comparazione (Market Comparison Approach)

Elaborazione Market Comparison Approach (MCA)					
Tabella Dati					
Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	Informazioni indici mercantili
Prezzo (€)	34.450,00 €	62.000,00 €	40.000,00 €	-	(prezzi di compravendita)
Data (mesi)	12	10	14	0	(-) 1,35 % annuo
Superficie ragguagliata (mq)	80,00	86,00	70,00	80,16	Indice mercantile 1
Livello di piano	0	2	0	1	Indice variazione piano - 1,00%
Bagni	2	1	1	1	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 30 anni, Vetustà = 25 anni
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	1	4	2	1	Costo marginale da 1 a 2 = 10.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 20.000 € Costo marginale da 1 a 4 = 30.000 € Costo marginale da 1 a 5 = 40.000 €
Impianto Ascensore (0 assente / 1 presente)	0	0	0	0	Costo impianto = 30.000 € vita economica = 40 anni

Analisi prezzi marginali			
Prezzo marginale della caratteristica data	- 38,80 €	- 69,82 €	- 45,05 €
Prezzo marginale della caratteristica Superficie raggugiata (€/mq)	430,63 €	720,93 €	571,43 €
Prezzo marginale caratteristica livello piano (€/piano)	- 344,50 €	- 620,00 €	- 400,00 €
Prezzo marginale della caratteristica bagno	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €
Caratteristica stato di manutenzione	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Prezzo marginale della caratteristica impianto ascensore (€/impianto)	- €	- €	- €

Tabella Prezzi Marginali			
Data (mesi)	- 38,80 €	- 69,82 €	- 45,05 €
Superficie raggugiata (mq)	257,22 €	257,22 €	257,22 €
Livello di piano	- 344,50 €	- 620,00 €	- 400,00 €
Bagni	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Impianto Ascensore (0 assente / 1 presente)	- €	- €	- €

Tabella di Valutazione			
Prezzo	34.450,00 €	62.000,00 €	40.000,00 €
Data (mesi)	465,54 €	698,20 €	630,63 €
Superficie raggugiata (mq)	41,16 €	1.502,17 €	2.613,36 €
Livello di piano	- 344,50 €	620,00 €	- 400,00 €
Bagni	- 1.666,67 €	- €	- €
Stato di manutenzione (conservazione) (1 Pessimo / 2 Scadente / 3 Trascurato / 4 Normale / 5 Buono)	- €	30.000,00 €	10.000,00 €
Impianto Ascensore (0 assente / 1 presente)	- €	- €	- €
Prezzo corretto	32.945,53 €	31.816,03 €	32.843,99 €

Sistema di Stima

D% = (max-min)/min <8%	3,55% <8%
	d%
Valore di Mercato media fra A,B e C	32.535,18 € 3,55% <8%

I prezzi corretti degli immobili di confronto tendono ad una sostanziale convergenza. I prezzi corretti divergenti sono accettabili, in quanto inferiori al 8% per cui il valore del Subject viene determinato in €. 32.535,18 arrotondato in €. 33.000,00

4.15) Adeguamenti e Correzioni di stima

Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al 15% di €. 33.000,00	€. 4.950,00
Totale adeguamenti e correzioni	€. 4.950,00

Il valore a lordo dell'immobile ammonta ad €. 33.000,00, a cui vanno detratti gli adeguamenti e correzioni di cui alla tabella soprastante, per un totale di €. 4.950,00.

Sulla base degli elementi sopra indicati, si può ritenere che il più probabile valore finale dell'immobile, al netto delle decurtazioni e correzioni, viene ad essere determinato in €. 28.050,00, arrotondato ad €. 28.000,00 (diconsi Euro ventottomila/00).

5) Conclusioni:

In conclusione, l'immobile ubicato via Montegrappa n° 112/A, int. 2, piano primo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 4707, sub. 8. Coordinate G.P.S.: N 37,042329 E 15,172503, ha un valore di stima di €. 28.000,00 (diconsi Euro ventottomila/00).

Conformemente all'incarico ricevuto, la presente relazione viene inviata a mezzo P.E.C. al legale della esecutata e al legale della creditrice procedente.

Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 25 pagine, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Siracusa, li 14/07/2022

L'Esperto CTU

Geom. Giovanni Arona

(Atto firmato digitalmente)

