

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re R.G. 132/2019 - G.E. Dott.ssa Di Stazio M. C.

promossa da:

C.R.I.A.S. (Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane)

contro:

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, dott.ssa Salamone C. (successivamente sostituita dalla Dott.ssa Di Stazio M. C.), del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 29/08/2019 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 132/2019, promosso dalla C.R.I.A.S. (Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane) contro la signora

Successivamente, in pari data lo scrivente prestava il giuramento di rito, mediante deposito telematico, e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo d'ufficio del Procedimento.

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dal G.E., provvedendo, altresì, ad eseguire l'accesso sui luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale; chiedeva, inoltre, una proroga per il deposito della

presente perizia, non avendo potuto completare la stesura della relazione nei tempi assegnati. A causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, si segnala che veniva presentata dal sottoscritto Perito Estimatore, in data 26/05/2020, apposita istanza di sospensione, ai sensi dell'ex art. 54 ter del D.L. n. 18/2020, convertito nella Legge n. 27/2020, regolarmente vistata dal Giudice in data 27/05/2020; infine, ai sensi del D.L. 183/2020, art. 13, comma 14, essendo stati ulteriormente prorogati i termini sospensivi fino al 30/06/2021, il sottoscritto perito Estimatore poteva fissare solo oltre tale data il sopralluogo peritale ricognitivo.

2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito Estimatore, in ottemperanza alle disposizioni del G.E., di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto di nomina, provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

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

2. – Comunicava per tempo alle parti coinvolte nel procedimento, la data, l'ora e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che veniva eseguito giorno 19 del mese di Luglio dell'anno 2021, alle ore 10:00, presso il sito pignorato, potendo in tal modo effettuare tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G). Terminava l'ispezione in pari data alle ore 12:00 circa. L'esecutata veniva preliminarmente contattata telefonicamente in data 07/07/2021 e, congiuntamente con la stessa, in data 13/07/2021 si fissavano i dettagli dell'ispezione di rito. Medesima convocazione veniva trasmessa, a mezzo

pec, sempre in data 13/07/2021, anche alla parte procedente, al proprio Procuratore, avv. Vojvodic Gianfranco, e al Custode Giudiziario nominato, avv. Fillioley Piero (cfr. Allegato B).

Sui luoghi, oltre al sottoscritto perito estimatore, erano presenti: il Custode giudiziario, avv. Fillioley Piero, l'esecutata, la signora [REDACTED] e il proprio coniuge, il signor [REDACTED]; l'esecutata manifestava la piena disponibilità a permettere l'accesso al sito pignorato e a presenziare al sopralluogo peritale.

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

3. – Provvedeva altresì:

- I. All'identificazione del bene oggetto di pignoramento (confini e dati catastali);
- II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- III. Alla formazione di **un unico lotto di vendita**.

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

QUESITO I

L'appartamento, a due elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Floridia, nella [REDACTED], al civico n. [REDACTED], indipendente da contesti condominiali, confina perimetralmente con immobili di altra ditta, ad eccezione del lato est, ove risulta prospiciente con la stessa via Archimede, dalla quale si accede.

Il bene risulta regolarmente censito all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia, al foglio di mappa n. 25, particella n. 2587 (ex 132), categoria A/5, classe 3, consistenza pari a 3 vani, rendita € 72,82 (cfr. Allegato C). Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti: Latitudine 37° 5’ 12’’N; Longitudine 15° 9’ 12’’E.

QUESITO II

Il lotto pignorato consta di un appartamento disposto su due livelli fuori terra. Sostanzialmente il piano strada funge da zona giorno, mentre il piano primo da zona notte.

Dal portoncino d’accesso, in legno, a doppia anta, prospiciente la via Archimede, si accede direttamente al salotto, questo fungente anche da ingresso e vano scala. Il piano terra risulta composto essenzialmente da tale salotto, da una cucina, dalla quale, grazie ad un disimpegno, si accede al bagno e alla lavanderia, quest’ultima fungente anche da ripostiglio. La cucina e la lavanderia, grazie a due distinte aperture, permettono di accedere comodamente al cortile interno, di pertinenza esclusiva del bene.

Dalla scala interna è possibile accedere al piano primo, costituito da due camere da letto, delle quali una matrimoniale; quest’ultima, altresì, dotata di bagno esclusivo; ambo le camere sono disimpegnate dal pianerottolo di arrivo della scala. Vedasi l’Allegato F per la disposizione planimetrica degli ambienti succitati.

L'appartamento, sia al piano terra che al piano primo, risulta dotato di infissi esterni in legno massello con vetrocamera; anche le porte interne sono in legno, a uno o due battenti; nel bagno della zona giorno insiste una porta a scrigno. Tale servizio igienico-sanitario risulta dotato di wc, bidet, lavabo a colonna e vasca da bagno. Medesimi accessori sono presenti nel bagno a piano primo, dove, però, è presente un box doccia e non la vasca da bagno. La struttura dell'edificio è in muratura portante. I solai di copertura sono in legno, a più falde. Le superfici interne dell'immobile, verticali e orizzontali, risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in un ottimo stato conservativo. L'intero appartamento risulta pavimentato ad ogni livello. La scala di collegamento dei piani presenta gradini rivestiti in legno e dotata di ringhiera e corrimano in ferro battuto. Gli impianti rilevati all'interno del bene sono quello elettrico, idrico, fognario e televisivo; tre pompe di calore, disposte all'interno delle due camere da letto e nella cucina, provvedono alla climatizzazione degli ambienti. Un bollitore elettrico, posto nella lavanderia del piano terra, provvede, invece, al fabbisogno di acqua calda sanitaria. Risulta installata una caldaia a metano, posta nel cortile interno, sebbene al momento non utilizzata; infine, altresì, si rileva la predisposizione per un eventuale impianto di riscaldamento centralizzato.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella

piena disponibilità dell'esecutata. In particolare, questa dichiarava di utilizzarlo stabilmente in maniera continuativa per la dimora della propria famiglia, costituita dalla stessa esecutata, dal proprio coniuge, col quale risulta sposata in regime di separazione di beni, e dal figlio (cfr. allegato E-1). Come appurato dall'ispezione ipotecaria, nonché dalla relazione notarile in atti, l'esecutata risulta unica proprietaria del bene pignorato, in virtù dell'atto di compravendita rogato in data 11/03/2010, repertorio n. 79155 (notaio Santangelo Egidio – Floridia) e trascritto in data 12/03/2010, ai nn. RG 6483 / RP 4214, da potere di Faraci Tina (cfr. Allegato D e H).

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, non risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, non rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura. Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Floridia, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano del 28/06/2019, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 16/10/2021, presso

l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull’immobile sono in appresso riportate.

i. I vincoli che resteranno a carico dell’acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) IPOTECA GIUDIZIALE – CONDANNA 702 TER CPC

Iscrizione contro del 11 Gennaio 2019 - RG n. 1287 - RP n. 43.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 12 AMarzo 2010 - RG n. 6484 - RP n. 1653.

3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 13 Giugno 2019 - RG n. 10237 - RP n. 8061.

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

iii. Nel seguito si riportano altre informazioni per l’acquirente:

1) L’immobile in oggetto pervenne all’esecutata ([REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita dell’11/03/2010, repertorio 79155/23894, rogato dal notaio Santangelo Egidio di Floridia (trascrizione del 12/03/2010, Registro Particolare n. 6483, Registro Generale n. 4214), da potere di [REDACTED].

2) Il medesimo bene era pervenuto alla precedente proprietaria ([REDACTED]), per metà indivisa in forza del testamento

olografo da [REDACTED] del 23/12/1982, depositato in Italia con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Minniti di Siracusa in data 25/07/2008, registrato in Siracusa in data 28/07/2008, al n. 5022, e per la restante metà indivisa in forza del testamento olografo da [REDACTED] del 10/01/2006, depositato in Italia con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Minniti di Siracusa, in data 25/07/2008, registrato a Siracusa al n. 5021 il 28/07/2008.

3) Si evidenzia che dalle ispezioni ipotecarie eseguite entrambe le Dichiarazioni di Successione Testamentarie riportano come eredi: a) in morte di [REDACTED], il coniuge ([REDACTED] [REDACTED]) e i due figli ([REDACTED] [REDACTED]), giusta nota di trascrizione, registrata il 18/05/2009 ai nn. 10430/7048; b) in morte di [REDACTED], entrambi i figli sopra indicati. Tale Dichiarazione di Successione non risulta però trascritta nei registri immobiliari.

4) Per entrambe le suddette successioni risultano regolarmente trascritte le accettazioni tacite di eredità in data 12/03/2010, rispettivamente ai nn. 6481/4212 e 6482/4213.

Vedasi l'allegato D, per la copia delle formalità, e l'allegato H, per la copia del rogito di provenienza, delle Dichiarazioni di Successioni e dei Testamenti olografi succitati.

QUESITO VI

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia (istanza a mezzo pec del 23/04/2020),

eseguita anche a nome dei precedenti proprietari del lotto pignorato, produceva il reperimento di un progetto approvato in capo al bene pignorato. Più specificatamente, veniva rilasciata alla sig.ra [REDACTED], ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 17/10/2014. Inoltre, come attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, non risulta per il bene in oggetto alcuna certificazione di Agibilità e/o SCA.

Nell'Allegato E-2 è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Floridia in data 19/05/2020. Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto, ai sensi del vigente PRG, ricade in zona A – “Centro Storico”, individuato nell'isolato 02, unità edilizia 012 e tipologia A3.a – Edificio di qualità comune.

Q U E S I T O V I I

Da quanto rilevato in situ durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi (cfr. Allegato F). Su tali difformità, non sostanzialmente di carattere dimensionale, ma di diversa distribuzione e tipologia interna delle superfici, non è stata presentata alcuna richiesta di rettifica, come attestato anche dall'Ufficio Tecnico Comunale, Settore 3°, del Comune di Floridia in data 19/05/2020 (cfr. Allegato E-2).

Si segnalano, in particolare, le seguenti discrepanze:

1) Il piano terra, da progetto approvato, presentava il vano cucina e il locale lavanderia dove attualmente, come rilevato in fase di ispezione peritale, insistono rispettivamente il salotto, fungente anche da ingresso, e la cucina.

2) Il piano primo, da progetto approvato, presentava il ripostiglio dove attualmente insiste la cameretta, ed un vano armadio/spogliatoio nella camera matrimoniale al posto dell'attuale bagno a servizio della stessa.

La regolarizzazione delle succitate difformità al progetto approvato risulta alquanto complicata, poiché, con l'attuale disposizione dei vani, non verrebbero rispettati i requisiti aeroilluminanti richiesti dalle norme igienico-sanitarie.

Andrebbero, difatti, rivalutate le aperture verso l'esterno e, probabilmente, inserire impianti di ventilazione forzata; più semplicemente, al fine di eliminare le discrepanze rilevate, occorre ripristinare quanto autorizzato nella Concessione Edilizia rilasciata, ovvero ricostituendo la destinazione d'uso dei singoli vani in progetto. A tale adeguamento occorre anche far seguire la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), nonché l'aggiornamento planimetrico catastale dell'immobile, con la presentazione di un nuovo Doc.Fa, dove si rappresenti sia il piano terra che il piano primo. Nel contempo può provvedersi anche alla rettifica della toponomastica nella visura al Catasto Fabbricati relativa al numero civico; infatti, attualmente è indicato il civico

n. 263, anziché il n. 271.

Ovviamente tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette dovranno essere decurtati dal valore venale dell'immobile, più avanti stimato.

Per il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata, per la redazione della SCA, nonché per l'aggiornamento catastale dell'immobile, si stima un onere, onnicomprensivo di lavori, istruttoria e spese tecniche, pari a circa 10.000,00 €.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva acquisita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di riscaldamento e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I). A tal proposito, l'esecutata, durante il sopralluogo peritale, non esibiva alcun libretto d'impianto; il sottoscritto Perito Estimatore ammoniva la stessa sull'obbligo di dotazione della documentazione impiantistica e sulle relative sanzioni in caso di assenza.

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a F.

QUESITO IX

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto

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

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

METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare. In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla

superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

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

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

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

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

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati, per il Comune di Floridia, nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate, sezione Territorio, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento alla tipologia degli immobili di tipo economico, più affine a quello pignorato; la media dei valori, sia di locazione unitario che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento locale delle compravendite:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	438,00	493,00	1,75	2,15
OMI	480,00	670,00	2,10	2,90

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

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Appartamento	84,00	100	84,00
Cortile interno	46,00	10	4,60
PIANO PRIMO			
Appartamento	55,00	100	55,00
TOTALE			143,60

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

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

STIMA DIRETTA: un indicatore specifico pari a 520,25 €/mq;

STIMA INDIRETTA: un valore locativo pari a 2,23 €/mqxmese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

FLORIDIA prov. SR

C.A.P. 96014

edificio ---- scala ---- piano T-1 int. ----

Dati catastali	Foglio:	25	Particella:	2587	Subalterno:	-----
	Piano:	T	Categoria catastale:	A/5	Consistenza catastale:	86 mq 3 vani

Proprietà	
	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	139,00	Superficie commerciale:	139,00
	Cortile interno:	46,00	Superficie commerciale:	4,60
	Altro:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: Piano terra e primo (senza ascensore)	0,90
	STATO CONSERVATIVO: Ottimo (ristrutturato recentemente)	1,10
	AFFACCIO: su un lato	0,93
	ESPOSIZIONE: scarsamente assoluta	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: Inferiore a cm 280	0,95
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95
Edificio	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	520,25
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	143,60
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,79
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 59 019,24

SCHEMA DI VALUTAZIONE

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

FLORIDIA prov. SR

C.A.P. 96014

edificio ---- scala ---- piano T-1 int. ----

Dati catastali	Foglio:	25	Particella:	2587	Subalterno:	-----
	Piano:	T	Categoria catastale:	A/5	Consistenza catastale:	86 mq 3 vani

Proprietà	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	139,00	Superficie commerciale:	139,00
	Cortile interno:	46,00	Superficie commerciale:	4,60
	Altro:	0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: Piano terra e primo (senza ascensore)	0,90
	STATO CONSERVATIVO: Ottimo (ristrutturato recentemente)	1,10
	AFFACCIO: su un lato	0,93
	ESPOSIZIONE: scarsamente assoluta	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: Inferiore a cm 280	0,95
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95
Edificio	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	2,23
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	143,60
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,79
	d)	Spese di gestione: €	200,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	5,06
	f)	Valore locativo annuo netto: €	2 835,76
f / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 56 042,72

Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 59.019,24

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 56.042,72

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 115.061,96 \times 1/2 = € 57.530,98$.

A dedurre:

- Costo per la regolarizzare del lotto: € 10.000,00;

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

$V_f = € 57.530,98 - € 10.000,00 = € 47.530,98 \approx € 47.500,00$.

(diconsi Euro Quarantasettemilacinquecento/00).

QUESITO X

Il lotto in oggetto è pignorato per l'intero, in capo alla piena proprietà dell'esecutata.

QUESITO XI

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

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Originale del verbale delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione acquisita dal Comune di Floridia;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica.

3) Conclusioni

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

Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sull'immobile, si ritiene di conseguenza congruo, per **il lotto** in oggetto, un valore medio (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **47.500,00 Euro**.

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

Il Perito Estimatore, infine, deposita la presente relazione peritale in modalità telematica presso la Cancelleria, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al precedente e al Custode Giudiziario, e brevi manu all'esecutata.

Siracusa, 03/11/2021

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Francesco Sinnona