

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re R.G. n. 74/2022- G.E. Dott.ssa Romeo A.

promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro:

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Romeo A., del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 10/06/2022 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 74/2022, promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro SpA contro la signora

In data 13/06/2022 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 Giudice provvedendo, altresì, ad eseguire l'accesso sui luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale.

2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito estimatore, in ottemperanza alle disposizioni del

Giudice, 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 e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che veniva eseguito giorno 11 del mese di luglio dell'anno 2022, alle ore 9:00, effettuando tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G).

L'esecutata veniva regolarmente avvisata del sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita a mezzo raccomandata A/R in data 21/06/2022; a mezzo pec, in pari data, veniva avvisata anche la parte procedente con apposita nota trasmessa al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avvocato Namio Francesco, e al Custode Giudiziario nominato, avv. Palazzo Roberto (cfr. Allegato B).

Sui luoghi conveniva il Custode Giudiziario; non si presentava l'esecutata, la signora [REDACTED] ma il sig. [REDACTED] cognato dell'esecutata, e la signora [REDACTED] cugina dell'esecutata, la quale dichiarava di usufruire gratuitamente per una settimana del cespite staggito congiuntamente con la propria famiglia. La signora [REDACTED] permetteva il regolare accesso al sito, presenziando al sopralluogo peritale.

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

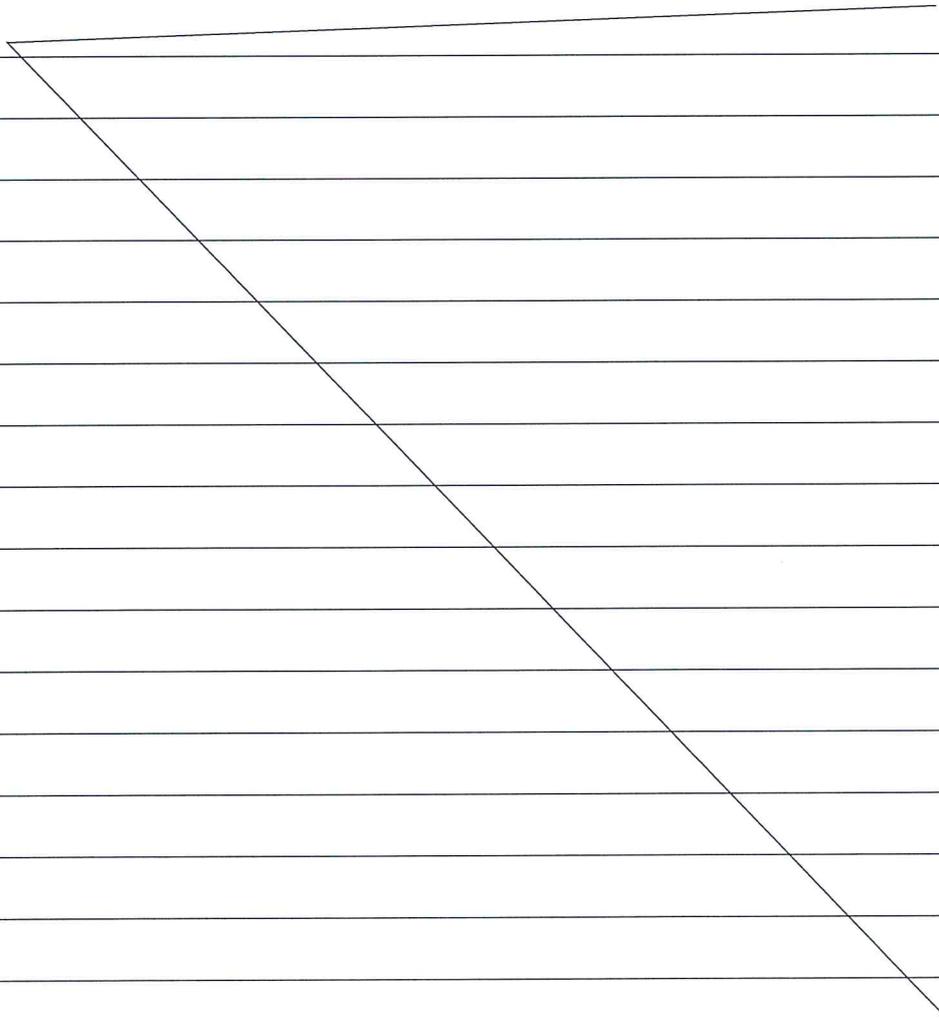
3. – Provvedeva altresì:

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 Giudice nel decreto di nomina.



QUESITO I

Il lotto pignorato in oggetto consta di un solo bene, di tipo residenziale, costituito da un appartamento a due elevazioni (piano I e II), ubicato nel territorio del Comune di Augusta (SR), in contrada Costa Saracena, al civico n. 219/B, all'interno del comparto sud del condominio denominato "Complesso Residenziale Reysol". L'accesso a tale complesso condominiale (costituito da 5 comparti), facente, a sua volta, parte di un vasto comprensorio con più condomini, denominato "Comprensorio Costa Saracena", avviene percorrendo, per circa 1 km, la strada di lottizzazione che si diparte dalla SS 114, Orientale Sicula, al km 123,400, attualmente denominata via dello Sport.

L'unità immobiliare in oggetto si aggetta ad ovest sul cortile di pertinenza dell'alloggio sottostante al piano terra, si aggetta ad est sul proprio cortile di pertinenza, di superficie pari a circa 23 mq, a sud confina con l'alloggio di altra ditta e a nord si aggetta sull'area condominiale esterna.

Dal rogito di acquisto e da quanto indicato nei regolamenti forniti dagli Amministratori del Comprensorio e del condominio, risultano accessori e pertinenze esclusive dell'immobile i seguenti elementi:

- 1) La rampa di scala esterna di accesso;
- 2) La terrazza di copertura, piana, ma inaccessibile poiché non dotata di una scala stabilmente fissa;
- 3) Il cortiletto posto a piano terra, ad est;
- 4) I terrazzini a piano primo, ad est ed ovest;
- 5) Il posto auto scoperto, nei pressi dell'immobile.

Il bene gode della proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti comuni indivisibili e inalienabili indicate nei suddetti regolamenti condominiali; in particolare, per il condominio Reysol quanto indicato nel Regolamento del 1993, agli artt. n. 2.0, 3.0 e 4.0; per il comprensorio Costa Saracena quanto indicato nel Regolamento del 1965 e successiva modifica del 1983 (vedasi Allegati E/2 ed E/3)

Il bene, adibito a civile abitazione stagionale, risulta regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta, al foglio di mappa n. 6, particella n. 2892 (ex 2010), subalterno n. 74 (ex 2), categoria A/3, classe 3, consistenza pari a 6,5 vani (cfr. Allegato C).

Per quanto sopra detto, essendo il bene ricadente all'interno del "Complesso Residenziale Reysol" e, a sua volta, tale condominio all'interno del "Comprensorio Costa Saracena", il cespite staggito possiede due diverse quote millesimali; in particolare, riguardo il condominio Reysol, la dott.ssa Punzio Rosj ha fornito, in qualità di Amministratore Pro-tempore, la quota pari a 5,474/1000; il dott. [REDACTED] nella qualità di Amministratore del Comprensorio Costa Saracena, ha fornito la quota pari a 1,267/1000 (cfr. Allegati E/2 ed E/3). Entrambi gli amministratori succitati non precisano se tali quote siano di parti comuni o di proprietà.

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti:

Latitudine 37° 18' 26"N; Longitudine 15° 07' 38"E.

QUESITO II

Il lotto pignorato consta di un appartamento a schiera a due elevazioni (piano I e II). Tramite una scala esterna, posta ad est, si accede al piano

primo, dedicato alla zona giorno, costituita da un comodo living, comunicante con l'angolo cottura e l'ingresso; completa il piano una lavanderia, fungente anche da doppio servizio. Da tale livello, a mezzo di una scala interna, si accede al piano secondo, dedicato alla zona notte; dal disimpegno centrale si perviene alle tre camere da letto e al bagno, quest'ultimo dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia con box.

Al piano terra trovasi un cortiletto, di pertinenza esclusiva dell'immobile, accessibile da una rampa costituita da pochi gradini; risulta delimitato perimetralmente, sebbene vige il diritto di affaccio dell'unità immobiliare sita a piano terra, di proprietà di terzi.

La struttura portante dell'edificio è costituita da setti e solette in c.a. La copertura è piana, ma non accessibile per la mancanza di una scala fissa. Le superfici interne dell'immobile, verticali e orizzontali, risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in buono stato conservativo; le superfici esterne, a suo tempo rifinite con intonaco tradizionale di tipo civile, versano in uno stato conservativo sufficiente. La pavimentazione dei locali, in ambo i piani, è stata realizzata in ceramica. Gli infissi esterni sono in pvc, con vetro singolo; tali infissi esterni sono corredati da scuri scorrevoli in legno, questi verniciati di verde; risultano a battente quelli relativi alla finestra della lavanderia e del portoncino di ingresso a piano primo. Le porte interne e il portoncino d'ingresso, ad unica anta, sono anch'essi in pvc. Un balconcino al piano primo si aggetta ad ovest; mentre, nel medesimo piano, un pianerottolo di arrivo caratterizza l'ingresso. Sia al piano primo che al secondo sono stati ricavati armadi a muro. Gli impianti rilevati sono quello elettrico, idrico, fognario e televisivo. Una pompa di calore, posta nel

soggiorno al piano primo, provvede alla climatizzazione dell'ambiente; un bollitore elettrico, posto nella lavanderia, sempre a piano primo, della capacità di 50 litri, provvede al fabbisogno di acqua calda sanitaria.

Vedasi l'Allegato F per la disposizione planimetrica degli ambienti succitati.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità dell'esecutata, sebbene in sede di sopralluogo si constatava che non veniva occupato dalla stessa, ma da una sua parente a titolo gratuito per qualche giorno di vacanza; infatti, come dichiarato telefonicamente anche dalla stessa esecutata e dalla figlia di questa, l'immobile viene abitato dalla signora [REDACTED] saltuariamente come dimora stagionale, poiché la residenza continuativa abituale è sita nel Comune di Catania, in Via Daino n. 8.

Il bene pignorato, quindi, risulta nella piena proprietà dell'esecutata, alla quale è pervenuto per metà in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 12/05/2005, per l'altra metà per successione testata da [REDACTED] [REDACTED] (coniuge), giusto testamento pubblicato in data 11/03/2015.

Nel successivo Quesito V sono dettagliati i passaggi di cui sopra e negli Allegati D ed H trovansi le relative annotazioni ipotecarie.

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un ambito molto articolato; più propriamente, ricade in un contesto condominiale, questo a sua volta facente parte di un comprensorio composto da più condomini; tale comprensorio fu realizzato a seguito di una

lottizzazione e zonizzazione, regolarmente approvata dal Comune di Augusta. Pertanto, rimarranno a carico del futuro acquirente tutti gli oneri e vincoli di tale natura, indicati e prescritti sia dallo statuto condominiale che comprensoriale (vedasi Quesito V, punto B e C), sia dal vigente strumento urbanistico del Comune di Augusta, sia dal Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, nonché, infine, anche dal Piano di Lottizzazione “Reysol Costa Saracena”, approvato a suo tempo con delibera della Giunta Municipale di Augusta n. 50 del 20/02/1966 e successiva rettifica n. 361 del 19/06/1966 (cfr. Allegati E/2 ed E/3).

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Augusta, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte (cfr. Allegato E/1).

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Landolfo Maria del 27/04/2022, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 29/01/2023, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono indicate in appresso:

- 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 VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 17 Maggio 2005 - RG n. 12084 - RP n. 3620.

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Trascrizione contro del 06 aprile 2022 - RG n. 6438 - RP n. 5157.

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 utili alla procedura:

A) Il cespite pignorato è stato acquisito dall'esecutata come nel seguito descritto:

1) per metà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Grassi Fabrizio del 12/05/2005, repertorio n. 97652 e raccolta n. 29725, trascritto in data 17/05/2005 al R.P. n. 6912 e al R.G. al n. 12083; l'altra metà per successione testata o testamentaria da [redacted] (coniuge), nato il [redacted] e deceduto a [redacted] giusto testamento pubblicato dal notaio Mazzullo Francesco di Catania in data 11/03/2015 e registrato in Catania il 16/03/2015 al n. 4774/1T, per la quale Dichiarazione di Successione, con repertorio n. 1479 e Volume n. 9990, del 09/04/2015, trascritta in data 28/05/2015, al R.P. n. 5555 e al R.G. al n. 7210, non si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, non segnalata tra l'altro nella certificazione notarile in atti. Infine, in tale medesima trascrizione risulta errata la categoria catastale e la consistenza dell'unità

negoziale indicata, in quanto viene riportata una categoria C/6 e una superficie pari a 40 mq, a fronte della categoria A/3 e 95 mq riportati in visura fabbricati.

2) Ai suindicati coniugi [redacted] quanto sopra è pervenuto dalla ditta [redacted] ato a [redacted] giusto atto di compravendita per notar Grassi Fabrizio del 12/05/2005, repertorio n. 97652 e raccolta n. 29725, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa in data 17/05/2005 al R.P. n. 6912 e al R.G. al n. (cfr. allegato D e H).

3) Il medesimo bene era pervenuto al precedente proprietario, signor [redacted] (C. [redacted] dalle ditte [redacted] [redacted] giusto atto di compravendita del 20/11/2000, repertorio n. 9355, rogato dal notaio Fatuzzo Raffaele (trascrizione del 23/11/2000, registro particolare n. 13438, Registro Generale n. 17364) (cfr. allegato D).

B) Dal quanto prodotto dal dott. [redacted] Amministratore pro-tempore del "Compensorio Costa Saracena" (Allegato E/2), emerge quanto segue:

- Il canone condominiale ordinario comprensoriale relativo al cespite staggito ammonta annualmente ad un importo complessivo pari a € 493,93; ad oggi non risultano pendenze debitorie relative.
- Non sussistono all'attualità esercizi straordinari attivi.

C) Da quanto prodotto dalla dott.ssa [redacted] Amministratore

pro-tempore del “Complesso Residenziale Reysol” (Allegato E/3), emerge quanto segue:

- Il canone condominiale ordinario relativo al cespite staggito ammonta mensilmente ad un importo complessivo pari a € 62,00;
- ad oggi risultano pendenze debitorie relative, come evidenziato dall’estratto conto ricevuto; tale morosità ammonta ad oggi complessivamente ad € 708,31, comprensiva di canone ordinario e altre spese aggiuntive.
- L’amministrazione condominiale non evidenzia in maniera marcata e univoca la sussistenza all’attualità di esercizi straordinari attivi.

QUESITO VI

Dall’accesso agli atti effettuato presso l’archivio dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta in data 06/12/2022 (istanza telematica del 29/11/2022), si rileva quanto in appresso.

Preliminarmente alla costruzione dell’edificio condominiale, in data 19/02/1966, veniva approvato dal Comune di Augusta (SR), il Piano di Lottizzazione e Zonizzazione “Costa Saracena”, presentato dalla Società S.P.A.A.C. SpA di Catania; tale approvazione avveniva inizialmente con la Delibera di Giunta Municipale n. 50 e successiva rettifica n. 361 del 19/06/1966. Per l’edificio in oggetto veniva assegnato il lotto n. 127.

Il fabbricato a cui appartiene l’immobile pignorato, veniva edificato a seguito di regolare Licenza Edilizia, concessa alla Società Reysol SpA – Costa Saracena, rilasciata in data 30/12/1976, Pratica n. 77/76. Conseguentemente, in data 04/01/1977 si comunicava l’inizio dei lavori,

mentre in data 22/11/1978 si trasmetteva l'ultimazione degli stessi. In data 08/01/1977, prot. 147, veniva presentata, presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, la denuncia delle opere in c.a. e il deposito del relativo progetto.

Il medesimo ufficio, in data 18/05/1979, attestava il deposito del certificato di collaudo e della relazione del collaudatore.

Successivamente, la società Reysol SpA – Costa Saracena, in data 30/12/1978, produceva apposita istanza al Comune di Augusta per l'ottenimento della certificazione di Abitabilità/Agibilità, la quale veniva regolarmente rilasciata in data 20/06/1979.

Da rammentare, ma solo per mera conoscenza storica, che con l'Ordinanza del Sindaco del Comune di Augusta, n. 65, del 09/03/1995, veniva dichiarata la revoca delle certificazioni di Agibilità/Abitabilità rilasciate a suo tempo, a causa del verbale di contravvenzione n. 1 dell'USL n. 27 di Augusta, Servizio Igiene Pubblica. Successivamente, in data 23/12/2003, tale provvedimento veniva definitivamente revocato per avere ottemperato alle disposizioni rilasciate.

Nell'Allegato E/1 è possibile visionare la documentazione summenzionata e alcune tavole del progetto approvato, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Augusta in data 01/12/2022 (prot. n. 79676).

Da tale documento si evince che l'immobile ricade:

- ai sensi del vigente PRG "Calandra" del Comune di Augusta, in Zona Omogenea E - Sottozona "ET/1" (Agricole preferenziali per la ricettività turistica);
- per il 10% e per il 90 % è soggetta rispettivamente alla fascia di rispetto

costiero dei 150 e dei 300 mt;

- ai sensi del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, in Area di Tutela – Livello 1;

- ai sensi del succitato Piano di Lottizzazione, nell'ambito dello stesso.

Nel suddetto documento sono indicati i parametri urbanistico-edilizi della suddetta zona.

QUESITO VII

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono delle discordanze con lo stato di fatto dei luoghi.

Su tali discordanze non è stata presentata alcuna richiesta di regolarizzazione.

In particolare:

- nel vano cucina, a piano primo, sono state demolite parzialmente le pareti interne realizzando una comunicazione a giorno con l'ingresso e il soggiorno;

- sempre a piano primo, non sussiste la seconda finestra nel vano soggiorno nel prospetto ovest;

- al piano secondo è stata realizzata una variazione degli spazi interni relativa alle tre camere da letto;

- in particolare nella camera 1 è stata realizzata una finestra.

Al fine di regolarizzare tali difformità occorre presentare al Comune di Augusta una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, cioè una SCIA tardiva, corredata di apposita documentazione tecnica.

Conseguentemente, a chiusura dell'iter urbanistico occorrerà produrre la

SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), per la quale necessiterà anche la conformità degli impianti tecnologici presenti, e la produzione dei relativi attestati da depositare all'Ufficio di competenza del Comune di Augusta.

Catastalmente la planimetria dell'immobile pignorato è aggiornata con le difformità sopra rilevate, poiché è stata presentata apposita variazione in data 28/02/2011.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile in oggetto, desunto nel seguente punto IX.

Nella fattispecie, si stima un importo forfettario complessivo pari a circa 5.000,00 €, per sostenere le spese tecniche, i diritti di istruttoria e le sanzioni relative.

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.

A tale scopo, veniva incaricata apposita impresa specializzata per redigere il libretto di impianto relativo alla pompa di calore installata nell'appartamento e per la dovuta registrazione dello stesso al Catasto Energetico della Regione Siciliana (cfr. Allegato I).

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

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 quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello 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 nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Augusta, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento alla tipologia degli immobili di tipo civile, più affine a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento delle compravendite:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	606,00	890,00	2,45	3,61
OMI	700,00	1 000,00	2,70	3,90

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 complessiva del lotto:

LOCALE	SUP. LORDA - mq -	%	SUP. COMM. - mq -
PIANO PRIMO E SECONDO			
Appartamento	94,00	100	94,00
Balconi	5,00	33,33	1,67
Cortile	23,34	10,00	2,33
	TOTALE		98,00

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

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del bene, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato. 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 799,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: un valore locativo pari a 3,17 €/mqxmese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:	
AUGUSTA	prov. SR
CONTRADA COSTA SARACENA - VIA DELLO SPORT	
C.A.P.	96011
edificio	----
scala	B
piano	I-II
int.	219

Dati catastali	Foglio: 6	Particella: 2892	Subalterno: 74
	Piano: I-II	Categoria catastale: A/3	Consistenza catastale: 99 mq 6,5 vani

Proprietà	
	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	94,00	Superficie commerciale:	94,00
	Balconi:	5,00	Superficie commerciale:	1,67
	Cortile esclusivo:	23,34	Superficie commerciale:	2,33

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
Appartamento	PIANO: piano primo (senza ascensore)	0,95
	STATO CONSERVATIVO: normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO: su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: inferiore ai 2,80 m	0,95
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: assente	1,00
Edificio	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SERVIZI CONDOMINIALI: rilevanti (piscina, parcheggio, viabilità, ecc)	1,10
	SERVIZIO DI PORTIERATO presente	1,03

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona: € 799,00
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq 98,00
	c)	Prodotto dei coefficienti: 0,95
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 74 386,90

SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:	
AUGUSTA	prov. SR
CONTRADA COSTA SARACENA - VIA DELLO SPORT	
C.A.P. 96011	
edificio	----
scala	B
piano	I-II
int.	219

Dati catastali	Foglio:	6	Particella:	2892	Subaltemo:	74
	Piano:	I-II	Categoria catastale:	A/3	Consistenza catastale:	99 mq 6,5 vani

Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>
	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	94,00	Superficie commerciale:	94,00
	Balconi:	5,00	Superficie commerciale:	1,67
	Cortile esclusivo:	23,34	Superficie commerciale:	2,33

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
Appartamento	PIANO: piano primo (senza ascensore)	0,95
	STATO CONSERVATIVO: normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO: su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: inferiore ai 2,80 m	0,95
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: assente	1,00
Edificio	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SERVIZI CONDOMINIALI: rilevanti (piscina, parcheggio, viabilità, ecc.)	1,10
	SERVIZIO DI PORTIERATO presente	1,03

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €mqxmeso 3,17
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq 98,00
	c)	Prodotto dei coefficienti: 0,95
	d)	Spese di gestione: € 1 500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: % 4,21
	f)	Valore locativo annuo netto: € 2 041,52
f) / e)	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO = € 48 492,16	

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 : € 74.386,90

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 48.492,16

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 122.879,06 \times 1/2 = € 61.439,53$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione del lotto, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00;

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

$V_f = € 61.439,53 - € 5.000,00 = € 56.439,53 \approx € 56.500,00$.

(diconsi Euro Cinquantaseimilacinquecento/00).

QUESITO X

Il lotto in oggetto è pignorato per la quota indivisa pari a 1000/1000. Per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

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 - Verbale delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

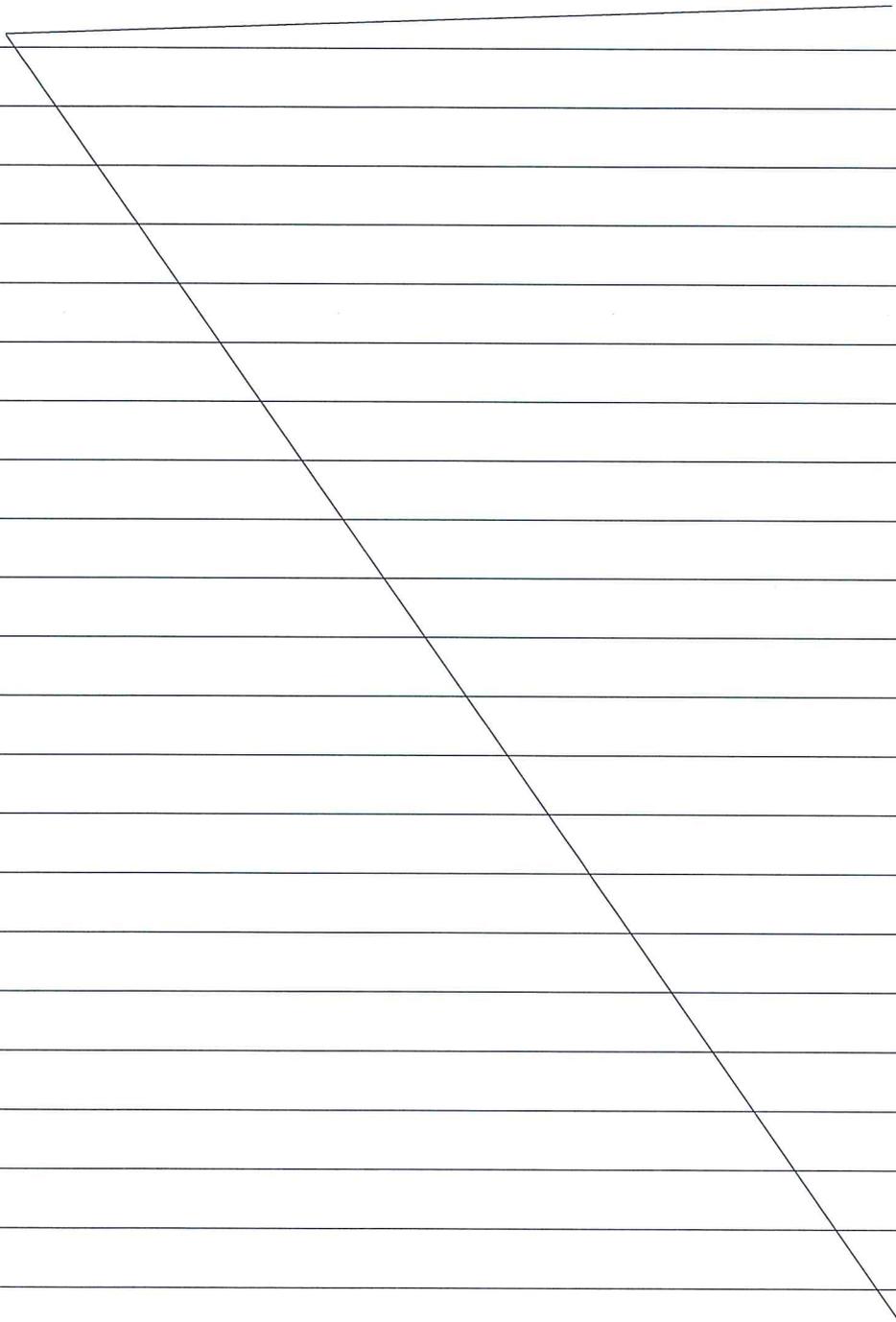
All. E - Documentazione acquisita;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica e Libretto d'Impianto.



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 sugli immobili, si ritiene di conseguenza congruo, per il lotto in oggetto, un valore medio (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **56.500,00 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 del Tribunale di Siracusa, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al procuratore del precedente e dell'esecutata, nonché al Custode Giudiziario.

Siracusa, 30/01/2023

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Francesco Sinnona