

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: n°65/2024 R.G.Es.

Omissis

contro

Omissis

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Alessia Romeo**

C.T.U.: **Ing. Giovanni Riscica**



Tribunale Civile di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa
Alessia Romeo;

in data 22 marzo 2024 il sottoscritto Ing. Giovanni Riscica, con Studio Tecnico in Siracusa al
Ronco II a Viale Zecchino n°27, veniva nominato dalla S.V. C.T.U. nel procedimento n°65/2024
R.G.Es. promosso da **Omissis** contro i Sigg. **Omissis** e **Omissis**, al fine di redigere una perizia di
stima relativamente agli immobili pignorati a quest'ultimi, dovendomi scrupolosamente attenere a
quanto riportato nel "*Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la
determinazione delle modalità di vendita*". In data 25 marzo 2024 il sottoscritto provvedeva
all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.

Individuazione lotti

Gli immobili pignorati, di proprietà dei Sigg. **Omissis** e **Omissis** ciascuno per ½ in regime di
separazione dei beni, consistono in: 1) appartamento sito a Lentini (SR) in Via Gaeta n°33 2°
piano; 2) garage sito a Lentini (SR) in Via Gaeta n°37 piano terra e pertanto, considerando che
hanno numeri di subalterno distinti, si individuano **due lotti**.

Gli immobili pignorati

(LOTTO 1: Appartamento sito a Lentini in Via Gaeta n°33 2° piano)

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Appartamento sito a Lentini (SR) in Via Gaeta n°33 2° piano.

Dati catastali: F. 68 P.IIa 840 sub 9 Cat. A/3 Classe 2 (*vedasi all. 3/a - Visura storica catastale*)

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato, che **non rientra nella nozione di edilizia
convenzionata e agevolata**, consiste in un appartamento sito al 2° piano di uno stabile
condominiale sito a Lentini (SR) in Via Gaeta n°33, ovvero in una zona pressoché centrale



localizzata a nord-ovest del paese servita da mezzi pubblici, edificata prevalentemente negli anni '60 e '70, che si trova a meno di 300 m di distanza dalla Piazza Beneventano e pertanto ben collegata con tutte le arterie principali. Nelle sue immediate vicinanze esistono pertanto attività commerciali e di servizio di ogni genere tra le quali un supermercato ed inoltre la Chiesa Parrocchiale di Cristo Re, la Villa comunale Gorgia e lo Stadio di calcio Angelino Nobile.

La palazzina edificata alla fine degli anni '60, non munita di ascensore, consta di quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza praticabile e presenta al piano terra un grande portico nel quale oltre al portone d'ingresso si trovano 6 garage, uno per ciascun appartamento, che sono in numero di due per ognuno dei sovrastanti tre piani residenziali ed inoltre sul retro dello stabile esiste un piccolo cortile condominiale recintato, al quale si può accedere tramite due distinti cancelli in ferro sia dalla Via Gaeta che dalla Via Alessandria con la quale la palazzina fa angolo. La sua struttura è in cemento armato con solai latero-cementizi gettati in opera, mentre le sue murature di tamponamento ed i tramezzi sono in laterizi forati rispettivamente dello spessore di 30 e 8 cm.

I suoi prospetti, rifiniti con pittura al quarzo plastico, si presentano in buone condizioni di conservazione e di decoro generale così come l'androne ed il corpo scala in quanto è stata ristrutturata una decina di anni addietro.

L'appartamento di forma regolare, che è stato completamente ristrutturato nell'anno 2007 prevedendo anche alcune modifiche interne, si presenta in più che buone condizioni generali. Esso ha una superficie lorda pari a circa 132 mq che al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni discende a circa 109 mq utili ed appare abbastanza luminoso e ben arieggiato avendo tre esposizioni. Esso confina a nord con l'appartamento di proprietà **Omissis** e con il vano scala, mentre a sud, ad est e ad ovest rispettivamente con le aree libere su Via Alessandria, sul cortile condominiale e su Via Gaeta. Al suo interno si presenta abbastanza funzionale e ben suddiviso in zona giorno e notte e comprende: ampio ingresso-salone, cucina abitabile, corridoio, doppio servizio, bagno e tre camere da letto ed inoltre ha come pertinenze esterne un ampio balcone sulla



Via Gaeta ed una veranda coperta sul prospetto posteriore lato cortile, aventi rispettivamente una superficie di circa 12 e 12,50 mq (vedasi all. n°4 - Planimetria progetto modifiche interne del 29/01/2007). Per ulteriori indicazioni tecniche vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
ingresso - salone	38,24	ingresso 2,60 (controsoff.) salone 2,90	ovest	ottime
cucina	10,88	2,90	est	buone
corridoio	5,30	2,60 (controsoffitto)	nessuna	ottime
doppio servizio	3,74	2,90	est	buone
bagno	5,92	2,65 (controsoffitto)	est	ottime
letto 1	15,54	2,90	sud	buone
letto 2	9,61	2,90	sud	buone
letto 3	19,56	2,90	nord e ovest	ottime

In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

INGRESSO - SALONE

- **INFISSI:** porta d'ingresso in ferro pieno e due porte-finestre a due ante scorrevoli in alluminio preverniciato e vetro camera con avvolgibili in pvc, munite di doppi infissi a due ante anch'essi in alluminio preverniciato e vetro camera (*infisso tipo 1*).
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **FINITURE e TINTEGGIATURE:** le pareti, il soffitto ed il controsoffitto con faretti esistente nella zona ingresso, si presentano tinteggiati con idropittura.

CUCINA

- **INFISSI:** porta-finestra e finestra accoppiate, entrambe ad un'anta ed in alluminio preverniciato e vetro camera con avvolgibili in pvc.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.



- **RIVESTIMENTI, FINITURE e TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto si presentano tinteggiati con idropittura, ma è anche presente un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di 10 x 10 cm solamente in corrispondenza della cucina componibile, avente un'altezza di 70 cm al disopra del piano di lavoro che diventano 140 cm nella zona della cappa.

CORRIDOIO

- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **FINITURE e TINTEGGIATURE:** le pareti ed il controsoffitto con faretti si presentano tinteggiati con idropittura.

DOPPIO SERVIZIO

- **INFISSI:** finestra ad un'anta in alluminio preverniciato e vetro camera con avvolgibile in pvc (*infisso tipo 2*).
- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.
- **RIVESTIMENTI, FINITURE e TINTEGGIATURE:** le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 2 m, mentre la loro restante altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.
- **ACCESSORI:** un vaso igienico con cassetta in pvc, una pila in ceramica ed un piatto doccia delle dimensioni di 70 x 70 cm, munito di box in alluminio preverniciato e metacrilato.

BAGNO

- **INFISSI:** (*infisso tipo 2*) ma con una piccola porzione in basso fissa.
- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.
- **RIVESTIMENTI, FINITURE e TINTEGGIATURE:** le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 210 cm, mentre la loro restante altezza ed il controsoffitto con faretti sono tinteggiati con idropittura.



- **ACCESSORI:** un vaso igienico con cassetta in ceramica, un bidet, una vasca da bagno ed un lavabo incassato in un top in marmo rosato che poggia su una struttura in muratura anch'essa rivestita in ceramica smaltata.

LETTO 1

- **INFISSI:** (*infisso tipo 1*) ma con doppio infisso apribile solo nella parte superiore, ovvero al disopra della ringhiera del balcone a petto.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **FINITURE e TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

LETTO 2

- **INFISSI:** finestra a due ante in alluminio preverniciato e vetro camera con avvolgibile in pvc.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **FINITURE e TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

LETTO 3

- **INFISSI:** (*infisso tipo 1*) identico a quello del Letto 1 ed una porta-finestra ad un'anta in alluminio preverniciato e vetro camera con avvolgibile in pvc che è stata nascosta internamente con un pannello in cartongesso reso uniforme alla parete.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **FINITURE e TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

A completamento della descrizione dell'appartamento occorre dire quanto segue: 1) le porte interne sono del tipo tamburate in legno e sono tutte cieche tranne quelle della cucina e della camera da letto più piccola che presentano la parte superiore a vetri ed in particolare quelle dei due servizi igienici sono con apertura a libro; 2) nel salone, nella parete a confine con il corridoio è stata realizzata una grande apertura estetica tipo finestra, mentre in un breve tratto a confine con l'ingresso un muretto basso ed inoltre, in corrispondenza delle pareti sud ed est, sono state



realizzate in alto delle gole in cartongesso ed in particolare in quella sulla parete est, ovvero al disopra della finestra estetica, sono stati inseriti dei faretti; 3) il balcone e la veranda coperta presentano il pavimento ed il battiscopa in gres, l'orlatura in marmo e la ringhiera in ferro alta un metro; 4) nella due camere da letto più grandi in corrispondenza della porta-finestra è presente un balconcino non aggettante, ovvero a petto; 5) dal punto di vista tecnologico, l'impianto elettrico munito di luci d'emergenza che comprende anche un impianto d'allarme, così come quello idrico e di scarico, sono a norma ma non certificati; 6) non è presente un impianto di riscaldamento e l'acqua calda è prodotta con uno scaldabagno elettrico.

QUESITO II

STATO DI POSSESSO: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava non occupato da terzi e pertanto nella piena disponibilità degli esecutati che tra l'altro vi risiedono.

QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Attualmente esiste esclusivamente un debito con il condominio di €448,00 riguardante le sole quote ordinarie relative all'anno 2023 e ai primi 4 mesi dell'anno 2024.

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 19/04/2024 conferma quanto riportato nella Certificazione storico – ipotecaria ventennale in atti redatta dal Dott. Urbano Franchi, Notaio in Rozzano (MI), in data 28/02/2024 e precisamente:

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta nei registri immobiliari di Siracusa in data **Omissis** ai numeri **Omissis** per la somma complessiva di €126.000,00 a garanzia della somma di €84.000,00, durata anni 20, a favore del **Omissis** e contro i Sigg.



Omissis e **Omissis**, ciascuno proprietari per ½ in regime di separazione dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data **Omissis** al n. **Omissis** di rep. a rogito del Notaio Grazia Manuela Banna di Carlentini.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto nei registri immobiliari di Siracusa in data **Omissis** ai numeri **Omissis** a favore di **Omissis** e contro i Sigg. **Omissis** e **Omissis**, ciascuno proprietari per ½ in regime di separazione dei beni, notificato da UNEP Tribunale di Siracusa in data **Omissis** al n. **Omissis** di rep..
- **CONCESSIONE EDILIZIA** trascritta nei registri immobiliari di Siracusa in data **Omissis** ai numeri **Omissis** a favore del Comune di Lentini e contro il Sig. **Omissis**, con atto pubblico amministrativo in data **Omissis** dal Comune di Lentini al n. **Omissis** di rep..

altre informazioni per l'acquirente:

- L'immobile è pervenuto ai Sigg. **Omissis** e **Omissis** per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni, dal Sig. **Omissis** in virtù dell'Atto di Compravendita del **Omissis** con numeri di rep. **Omissis** a rogito del Notaio Grazia Manuela Banna di Carlentini, trascritto nei registri immobiliari di Siracusa in data **Omissis** ai numeri **Omissis** (vedasi all. 5 - Atto di provenienza). Al Sig. **Omissis** è pervenuto in piena proprietà dalla Sig.ra **Omissis** in virtù dell'Atto di Donazione del **Omissis** con numeri di rep. **Omissis** a rogito del Notaio Giuseppe Reina di Catania, trascritto nei registri immobiliari di Siracusa in data **Omissis** ai numeri **Omissis** di rep.. Alla Sig.ra **Omissis** è pervenuto in piena proprietà in forza della successione del marito, Sig. **Omissis**, deceduto il 28/02/2005, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Roma in data **Omissis** al n. **Omissis** vol. **Omissis** e trascritta nei registri immobiliari di Siracusa in data **Omissis** ai numeri **Omissis** (i figli **Omissis** e



Omissis hanno rinunciato con atto in data **Omissis** ai numeri **Omissis** di rep. a rogito del Notaio Margherita Millozza. Infine l'immobile è pervenuto in piena proprietà al Sig. **Omissis** dai Sigg. **Omissis** e **Omissis**, in virtù dell'Atto di Compravendita del **Omissis** con numeri di rep. **Omissis** a rogito del Notaio Domenico Incontro di Carlentini, trascritto nei registri immobiliari di Siracusa in data **Omissis** ai numeri **Omissis**.

- La quota ordinaria condominiale è di €28,00 al mese.

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE: Lo stabile condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato con Licenza Edilizia n°37/66 e sullo stesso il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 06/12/1969. Per quanto riguarda l'appartamento, al Comune di Lentini è stato depositato in data 29/01/2007 un progetto per modifiche interne a firma dell'Ing. **Omissis** commissionato dagli esecutati (*vedasi all. 4*), ma nonostante ciò attualmente l'immobile non è pienamente conforme dal punto di vista urbanistico in quanto, molto probabilmente in corso d'opera, si è deciso di non effettuare l'ampliamento della lavanderia che da progetto avrebbe dovuto avere la stessa profondità del bagno, eseguendo invece altre due modifiche ovvero:

1. la demolizione di un maggiore tratto, lungo circa 150 cm, del tramezzo che divide il salone dal corridoio, creando in tal modo l'attuale ingresso - salone;
2. il taglio inclinato, per una lunghezza di circa 60 cm, dell'angolo di nord-ovest della camera da letto più piccola.

L'appartamento inoltre non è conforme anche dal punto di vista catastale in quanto la planimetria è ancora quella relativa al suo stato originario (*vedasi all. 6/a*).

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE



DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento sarà possibile presentando al Comune di Lentini una C.I.L.A. in Sanatoria e conseguentemente si dovrà ottenere il rilascio della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) che dovrà prevedere nel nostro caso, per quanto riportato in risposta al precedente *Quesito V*, l'aggiornamento della planimetria catastale e la certificazione degli impianti elettrico, idrico e di scarico da parte di un'impresa abilitata.

Da ciò ne consegue che in fase di valutazione dell'immobile si dovranno considerare a decurtazione del valore di mercato ricavato con i criteri di stima adottati i seguenti costi per: a) la redazione ed il deposito della C.I.L.A. in Sanatoria che è stimabile in **€2.000,00** visto che la sola sanzione che applicherà il comune è di €1.000,00; b) l'aggiornamento della planimetria catastale che, comprese le spese vive, è stimabile in **€750,00**; c) la certificazione, dopo opportune verifiche da parte di un'impresa abilitata, degli impianti elettrici, idrici e di scarico che si può stimare in **€750,00**; d) la redazione ed il deposito della S.C.A. che è stimabile, compresi i diritti di segreteria e di esame progetto, in **€1.100,00**. Pertanto, per regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale e per ottenere il rilascio della S.C.A., bisognerà affrontare un costo totale stimabile in **€4.600,00**.

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile pignorato è privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerlo (*vedasi all. 7 - A.P.E. dell'immobile*).

QUESITO VIII

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base a due criteri: "*Stima per capitalizzazione dei redditi netti*" e "*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*", assumendo poi come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate, decurtando poi, come già riportato in risposta al precedente



QUESITO VI, i costi, elencati in 4 punti, che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per il rilascio della S.C.A..

“Stima per capitalizzazione dei redditi netti”

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfiti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato immobiliare.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali, si è stimato il valore locativo dell'immobile in €450,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 10 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 4 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	12 x €450,00 = €5.400,00
- Decurtazioni	10 % x €5.400,00 = <u>€ 540,00</u>
- Reddito annuo netto	€5.400,00 - €540,00 = €4.860,00

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€4.860,00 \times 100/4 = €121.500,00$$

“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la



superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale, il balcone verrà considerato al 25 % e la veranda coperta al 60 % e pertanto sarà pari a **142,50** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione mq 132,00 pari a 100 % = mq 132,00
 - superficie balcone mq 12,00 pari a 25 % = mq 3,00
 - superficie veranda coperta mq 12,50 pari a 60 % = mq 7,50
- Totale **mq 142,50**

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali e considerando inoltre il buono stato di conservazione dell'appartamento e dello stabile condominiale, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad €900,00.

Superficie commerciale dell'immobile: 142,50 mq

Valore per unità di misura: €mq 900,00

Probabile valore venale: mq 142,50 x €mq 900,00 = €128.250,00

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (121.500,00 + 128.250,00) = €124.875,00$$

Occorre considerare a questo punto la decurtazione da effettuare sulla stima appena calcolata che, come già detto in precedenza, sarà pari ai costi che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per il rilascio della S.C.A. stimati complessivamente in **€4.600,00**.

Di conseguenza il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima scaturirà dalla seguente sottrazione:

$$(124.875,00 - 4.600,00) = €120.275,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€120.000,00 (diconsi Euro Centoventimila/00)**



QUESITI IX e X

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETA', USUFRUTTO O

DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

(LOTTO 2: Garage sito a Lentini in Via Gaeta n°37 p.t.)

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Garage sito a Lentini (SR) in Via Gaeta n°37 piano terra.

Dati catastali: F. 68 P.la 840 sub 5 Cat. C/6 Classe 2 (vedasi all. 3/b - Visura storica catastale)

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato consiste in un garage sito al piano terra dello stabile condominiale già ampiamente descritto in risposta al *QUESITO I* del precedente *Lotto 1*, al quale si accede dal civico n°37 della Via Gaeta ed esattamente dal portico della palazzina ed è, guardando la facciata principale, il secondo a partire da destra. Esso confina a nord e a sud rispettivamente con i garage di proprietà *Omissis* e *Omissis*, ad est con il retrostante cortile condominiale ed infine ad ovest con il suddetto portico.

Il garage, avente un'altezza netta di m 2,80, ha una superficie lorda pari a circa 28 mq che, al netto dei muri portanti perimetrali discende a circa 24 mq utili essendo di dimensioni 6,70 m x 3,55 m (vedasi *Planimetria catastale – all. 6/b*). Esso si presenta in buone condizioni ed è chiuso da una saracinesca in ferro zincato con apertura elettrica. Al suo interno troviamo il pavimento ed il battiscopa in ceramica e le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati con idropittura ed inoltre è presente l'impianto elettrico ed un punto acqua con pilozza in ceramica localizzata nell'angolo di sud-est. Infine, a partire dalla parete di fondo, per una superficie pari a circa 13 mq, il garage si presenta soppalcato ad un'altezza di 2 m dal pavimento, di conseguenza, rimanendo al disopra un'altezza di appena 70 cm, può essere utilizzato esclusivamente per riporre oggetti e quant'altro, ovvero come ripostiglio e pertanto in virtù della sentenza del Consiglio di Stato n° 985/2017, tale tipo di soppalco non necessita per la sua realizzazione di alcun tipo di autorizzazione. Esso è stato realizzato con una struttura in scatolari di ferro verniciati e sovrastante ripiano in pannelli di legno.



QUESITO II

STATO DI POSSESSO: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava non occupato da terzi e pertanto nella piena disponibilità degli esecutati.

QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: idem *Lotto 1*

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: idem *Lotto 1*

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE: L'immobile pignorato risulta regolare sia dal punto di vista edilizio che urbanistico ed è anche conforme alla planimetria catastale (*all. 6/b*).

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE DIFFORMITA': Non vi sono abusi da regolarizzare.

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Per il garage non è prevista la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

QUESITO VIII

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita, considerando l'immobile abitabile, in base a due criteri: "*Stima per capitalizzazione dei redditi netti*" e "*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*", assumendo come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate.

"Stima per capitalizzazione dei redditi netti"

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà



il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato immobiliare.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali, si è stimato il valore locativo dell'immobile in €75,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 15 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 4,5 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	12 x €75,00 = € 900,00
- Decurtazioni	15 % x €900,00 = <u>€ 135,00</u>
- Reddito annuo netto	€900,00 - €135,00 = € 765,00

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€765,00 \times 100/4,5 = €17.000,00$$

“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda espressa in mq.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali e considerando anche il buono stato di conservazione dell'immobile, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad €550,00.



Superficie lorda dell'immobile: 28,00 mq

Valore per unità di misura: €mq 550,00

Probabile valore venale: mq 28,00 x €mq 550,00 = €15.400,00

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (17.000,00 + 15.400,00) = €16.200,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€16.000,00 (diconsi Euro Sedicimila/00)**

QUESITI IX e X

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETA', USUFRUTTO O DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

CONCLUSIONI

Si riferisce all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari che il probabile valore venale degli immobili oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti:

Appartamento sito a Lentini (SR) in Via Gaeta n°33 2° piano

Valutazione: **€120.000,00 (diconsi Euro Centoventimila/00)**

Garage sito a Lentini (SR) in Via Gaeta n°37 piano terra

Valutazione: **€16.000,00 (diconsi Euro Sedicimila/00)**

Elenco degli allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico immobili;
- 3) Visure storiche catastali;
- 4) Progetto modifiche interne appartamento del 29/01/2007;
- 5) Atto di provenienza immobili;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) A.P.E. immobile (*appartamento di Via Gaeta n°33*);



- 8) Comunicazione per inizio operazioni peritali;
- 9) Lettere di trasmissione copia perizia e ricevute di consegna.

Siracusa, lì 23/04/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni Riscica

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO" and "G. RISCICA" in the center. The signature is a cursive script that loops around the stamp.