

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re n. 141/2017 R.G. Es. - G.E. Dott.ssa Cultrera C.

promossa da:

BANCA CARIGE SPA – Cassa di risparmio di Genova ed Imperia

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE D PERIZIA DI STIMA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del G.E., Dott.ssa Chiara Salamone (successivamente sostituito dal GOT dott.ssa Cultrera C.), del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 04/09/2017 veniva notificata la nomina di esperto estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 141/2017, promosso dalla Banca Carige SpA contro il signor **[REDACTED]**

In data 18/09/2017 lo scrivente prestava il giuramento di rito in Cancelleria, mediante la sottoscrizione del relativo verbale e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo telematico.

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dal G.E., provvedeva ad eseguire l'accesso sui luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale e chiedeva, altresì, una rideterminazione dei tempi per il deposito della presente perizia, non avendo potuto completare la stesura della relazione per

l'insorgere di varie problematiche, sommariamente esposte nel seguito.

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 fissato, congiuntamente col Custode nominato, per il giorno 7 del mese di febbraio dell'anno 2019, alle ore 16:00, presso il bene pignorato; sul posto convenuto, il sottoscritto Perito estimatore effettuava tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G); terminava l'ispezione in pari data alle ore 17:15.

Inizialmente, il sottoscritto fissava il sopralluogo peritale per il giorno 16/03/2018, alle ore 17:00. La parte procedente veniva avvista a mezzo pec, trasmessa in data 02/03/2018 al proprio procuratore, ovvero presso lo studio legale dell'Avv. Trapani Francesco. L'esecutato, invece, veniva informato del sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita in data 01/03/2018, a mezzo raccomandata con avviso di ritorno. Poiché tale raccomandata non era stata ancora ritirata dall'esecutato, infatti perveniva al mittente in data 14/04/2018, per compiuta giacenza, il sottoscritto Perito contattava telefonicamente in data 28/02/2018 il sig. [REDACTED] avvisandolo dell'imminente sopralluogo peritale. In seguito, in data

14/03/2018, nonostante i ripetuti tentativi, il sig. ██████████ non rispondeva al telefono, ma si limitava a leggere il messaggio inviato, a mezzo whatsapp, appositamente per ricordargli dell'appuntamento del sopralluogo peritale e del ritiro della convocazione presso l'Ufficio Postale di pertinenza. Infine, in data 16/03/2018, giorno fissato per le operazioni peritali, l'esecutato non si presentava all'appuntamento e non rispondeva alle ripetute chiamate telefoniche. Allorché il sottoscritto Perito, dopo più di un'ora di attesa nel luogo prefissato, ovvero all'indirizzo del bene pignorato, inviava all'esecutato, a mezzo whatsapp, un messaggio recante la necessità di esporre al Giudice Esecutore il mancato accesso ai luoghi.

Conseguentemente, in data 20/03/2018, il sottoscritto Perito comunicava a mezzo pec al Giudice Esecutore l'inaccessibilità dei luoghi pignorati. In seguito, in data 09/04/2018 il Giudice Esecutore nominava l'avv. Nobile Stefano, alla custodia del compendio pignorato, rinviando nel contempo l'udienza di vendita al 21/02/2019. Successivamente, in data 15/04/2018 il sottoscritto Perito inviava una pec al Custode nominato al fine di comunicare la propria disponibilità e trasmettere i propri recapiti. L'avv. Stefano Nobile contattava, a mezzo pec, il sottoscritto Perito in data 31/01/2019 e, successivamente, in data 04/02/2019, congiuntamente si fissava la data del 07/02/2019, alle ore 16,00, per svolgere le operazioni peritali di rito. In data 22/02/2019 il Giudice Esecutore comunicava la rideterminazione dell'udienza di vendita alla data del 12/12/2019. Infine, sebbene il sottoscritto Perito abbia inviato in data 15/02/2019 una pec di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, tale Ente comunicava solo in data 11/11/2019 la propria difficoltà a reperire la

documentazione relativa al bene pignorato, nonostante i numerosi solleciti telefonici eseguiti almeno due mesi prima (cfr. Allegato E-2). Pertanto, mentre si forniva supporto all'Ufficio Tecnico, si comunicava tempestivamente al Giudice Esecutore tale problematica, per la quale lo stesso concedeva una proroga per il deposito della perizia al 21/03/2020 e spostava l'udienza al 14/05/2020. Infine, a seguito della Disposizione del G.E. del 10/03/2020, tale deposito, eventualmente, poteva prorogarsi sino alla data del 14/04/2020.

Sui luoghi, in data 07/02/2019, era presente, oltre al sottoscritto perito estimatore, il Custode nominato, l'avv. Stefano Nobile, e il signor [REDACTED] il quale manifestava la piena disponibilità a permettere l'accesso al sito e a presenziare al sopralluogo peritale.

A conclusione delle operazioni peritali, il perito estimatore redigeva in situ 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 G.E. nel decreto di nomina.

QUESITO I

L'immobile in oggetto, esteso in unico livello, di tipo

residenziale, risulta ubicato nel Comune di Augusta, in via Barbarino, al civico n. 57, al piano primo di una palazzina.

Confina con immobili di altra ditta, ad eccezione del lato est e parzialmente a sud ed ovest, prospiciente rispettivamente la via Barbarino, il cavedio interno e la terrazza non coperta di altra ditta (cfr. Allegato F).

Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta, al foglio di mappa n. 54, particella n. 328, subalterno n. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza pari a 4,5 vani (cfr. Allegato C).

Fanno parte del bene la comproprietà proporzionale dell'androne, del cavedio interno e del vano scala, quest'ultimo esteso dal piano terra al secondo piano, poiché il lastrico solare e la relativa rampa di accesso sono di proprietà esclusiva dell'appartamento posto al secondo piano.

Non sussistono tabelle millesimali relative all'intera palazzina. Le spese comuni per pulizia e luce scala vengono ripartite equamente tra i condomini.

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti:
Latitudine 37° 14' 24"N; Longitudine 15° 13' 11"E.

Q U E S I T O I I

Il bene pignorato risulta parte integrante di una palazzina condominiale in muratura portante, a tre elevazioni.

L'accesso all'appartamento avviene tramite il corpo scala

condominiale, rifinito in marmo e dotato di ringhiera metallica; un portone a doppia anta in alluminio preverniciato, posto al piano terra, consente l'ingresso al vano scala; non risulta allestito alcun impianto di ascensore e/o montacarichi. Nel complesso l'edificio, ubicato in una zona prettamente residenziale, si presenta in discrete condizioni manutentive, offrendo, nelle immediate vicinanze, ampi spazi per posti auto e aree commerciali.

L'unità immobiliare risulta composta da due camere, delle quali una matrimoniale, un salotto, fungente anche da ingresso, un piccolo corridoio che disimpegna la cucina e il bagno. Quest'ultimo locale risulta corredato da wc, lavabo e doccia. Completa l'appartamento il balcone posto a est, prospiciente la via Barbarino (cfr. Allegato F).

Le superfici interne dell'immobile, verticali e orizzontali, risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in un ottimo stato conservativo; nel soggiorno e nella cucina insiste un controsoffitto; inoltre, i singoli vani risultano pavimentati in gres porcellanato, ad eccezione del bagno che presenta un pavimento e un rivestimento in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera; in particolare, le due portefinestre che si aggettano sulla via Barbarino sono corredate da cassonetto per avvolgibile.

Tutte le porte interne dei vani sono del tipo in legno tamburato: a battente nella cameretta, a libro nella camera matrimoniale, a

scrigno nel bagno; gli altri vani presentano varchi senza porta. La porta di ingresso risulta blindata.

Gli impianti rilevati sono quello elettrico, telefonico, citofonico, idrico, fognario e televisivo.

Si rileva, altresì, una pompa di calore, installata nella camera matrimoniale, ed un bollitore elettrico da 80 lt, posto nel bagno, per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso il bene presenta un ottimo stato di manutenzione, anche perché recentemente ristrutturato dall'esecutato.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità dell'esecutato, proprietario per una quota pari a 1000/1000, pervenutogli in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Tierno Fabio, in data 25/05/2005, rep. n. 4775, raccolta n. 2243, trascritto in data 27/05/2005, RG 13303, RP 7581)(cfr. allegato H).

In particolare, l'esecutato, attualmente divorziato (sentenza Tribunale di Siracusa n. [REDACTED]), dichiarava di utilizzarlo stabilmente in maniera continuativa per la residenza della propria famiglia, questa costituita da se stesso e dal proprio figlio, sebbene ciò non risulti da quanto attestato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Augusta (cfr. allegato E-1).

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, rimarranno a carico del

futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura. In particolare, a tale scopo si elencano le seguenti servitù:

- A carico del cavedio interno insiste la servitù di veduta per l'edificio limitrofo a quello ove risulta ubicato il bene in oggetto, con ingresso da via Campo Palma;
- A carico del cavedio interno, del portone di ingresso e dell'androne insiste la servitù di installazione delle condutture elettriche, idriche e gas, nonché dei relativi contatori, sempre per l'edificio limitrofo a quello ove risulta ubicato il bene in oggetto, cioè con ingresso da via Campo Palma, compreso anche il diritto di accesso alle medesime pertinenze per l'eventuale manutenzione alle condutture e ai contatori.
- A carico del cavedio interno, del portone di ingresso e dell'androne insiste la servitù di passaggio pedonale per il garage con ingresso carrabile da via Campo Palma.
- A carico del cavedio interno, del portone di ingresso e dell'androne insiste la servitù di passaggio pedonale personale del sig. [REDACTED] fintantoché rimarrà proprietario di immobili del predetto edificio limitrofo.

Si ribadisce, inoltre, che il bene pignorato ha pertinenze condominiali di legge, con l'esclusione del lastrico solare e dell'ultima rampa di scala, come da atto di identificazione catastale ricevuto dal notaio Marciano Sergio in data 01/09/2008 e trascritto il 02/09/2008 ai nn. 20215/13692. 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.

QUESITO V

Sulla scorta del Certificato Speciale Ipotecario agli atti, protocollo n. SR35141 del 18/05/2017, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata in data 26/10/2019 dal sottoscritto Perito Estimatore, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

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 27 Maggio 2005 - RG n. 13304 - RP n. 4110.

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 10 Aprile 2017 - RG n. 4691 - RP n. 3315.

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 alcune precisazioni:

1) Il terreno di sedime sul quale è stata edificata la palazzina di cui fa parte l'appartamento pignorato è pervenuto ai signori:

- [redacted] (coniuge, usufruttuaria per 1/3, come per legge fino al 1975)

- [redacted] (1/4), [redacted] (1/4), S [redacted] (1/4), [redacted] (1/4)

in forza di successione legittima da [redacted] fu Domenico, deceduto in Augusta, in data [redacted] giusta Denuncia di Successione n. [redacted] trascritta in data 25/11/1963 ai nn. [redacted]

2) A seguito dell'atto di compravendita di quota indivisa del 31/10/1977, ricevuto dal dott. Lo Conte Giuseppe, già notaio in Augusta, trascritto in data 10/11/1977, al numero 14986, [redacted] vendette a S [redacted] tutta l'intera e indivisa quota di proprietà, in ragione di $\frac{1}{4}$ ad essa spettante;

3) Con la Dichiarazione di Successione del 16/07/2003, n. 174, Vol. 141, trascritta in data 30/08/2003, ai numeri 15269/11398, la quota indivisa, pari a $\frac{3}{8}$, del signor [redacted] [redacted] deceduto in data 23/02/2003, veniva ripartita ai signori:

- [redacted] ($\frac{3}{24}$);

- [redacted] ($\frac{3}{24}$);

- [redacted] ($\frac{3}{24}$).

Per tale Denuncia di Successione non risulta alcuna

trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità.

4) Nella visura catastale storica non risultano i seguenti passaggi:

- La riunione di usufrutto registrata in morte di [REDACTED]

[REDACTED] il cui decesso è avvenuto in data 17/07/1990;

- La Successione da [REDACTED].

5) Si precisa, infine, che nei vari passaggi di proprietà il sig.

[REDACTED] risulta anche come [REDACTED] e la

signora [REDACTED] me anche [REDACTED]

Q U E S I T O VI

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta (istanza a mezzo pec del 02/05/2019), eseguita anche a nome dei precedenti proprietari del lotto pignorato, produceva il reperimento di una Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato in via Barbarino, a due elevazioni fuori terra, ovvero del solo piano terra e primo; in quest'ultimo livello è posto il bene pignorato. Tale Concessione Edilizia, prot. n. 133 del 18/03/1954, fu rilasciata alla ditta [REDACTED] fu [REDACTED]. Non veniva, però, rinvenuta alcuna certificazione di Abitabilità, né istanze di condono e/o regolarizzazione e infrazioni urbanistiche. Infine, come rilevato anche dal rogito di acquisto del bene, risulta presentata una comunicazione per la realizzazione di lavori interni, prot. n. 21203 del 15/09/2004, ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 37/85, per la quale, però, così come attestato dal V Settore del Comune di Augusta, non è stata rinvenuta

alcuna documentazione in archivio.

Nell'Allegato E-2 è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Augusta in data 13/12/2019, prot. n. 71565, con allegato lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione relative.

Da tale documento si evince che l'immobile ricade in zona "B/2, ovvero in area adibita prevalentemente ad abitazione permanente.

Infine, come da relativa attestazione dell'Ufficio Provinciale del Territorio, il bene pignorato risulta sprovvisto di planimetria catastale, poiché mai presentata. Unico grafico catastale presente è l'elaborato planimetrico dell'intera palazzina, redatto nel 2008.

Q U E S I T O V I I

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) 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. Su tali discordanze, come anzidetto, non è stata presentata alcuna richiesta di rettifica al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta.

Si segnalano, in particolare, le seguenti irregolarità:

- 1) La Concessione Edilizia del 1953 autorizzava la costruzione di un appartamento, al piano primo, di dimensioni nettamente maggiori a quelle attuali; più specificatamente, l'immobile in progetto si estendeva dalla via Barbarino alla via retrostante. Successivamente i precedenti proprietari avranno diviso in

due parti l'immobile, ricavando quello attuale.

2) Risultano differenti gli spazi interni attuali con quelli di progetto; infatti, le tramezzature e la dislocazione dei singoli vani è difforme.

3) Non risulta inserito nella mappa catastale l'intero fabbricato. Ovviamente, essendo ciò una difformità relativa alla palazzina, il costo per la regolarizzazione dovrà essere ripartito tra i proprietari degli appartamenti.

La regolarizzazione delle succitate difformità al progetto approvato, da quanto attestato dal Responsabile del V Settore del Comune di Augusta, dott. geom. Noè Umberto (cfr. Allegato E-2), ai sensi del DPR n. 380/2001, recepito dalla Legge Regionale n. 16/2016, dovrebbe essere possibile mediante la redazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria. A chiusura dell'iter di regolarizzazione occorre anche considerare l'esecuzione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), nonché l'aggiornamento catastale dell'immobile, con la presentazione all'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, del relativo Doc.Fa (Documento Fabbricati), con la relativa planimetria aggiornata del bene e quant'altro occorrente per il corretto inserimento in mappa dell'immobile.

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

Per la presentazione della SCIA si stima un importo complessivo

pari a 2.500,00 € di cui 1.000,00 € per sanzioni, bolli e diritti per il Comune di Augusta, 1.500,00 € per spese tecniche.

Riguardo all'aggiornamento catastale si stima un onere pari a circa 1.500,00 € onnicomprensivo di istruttoria e spese tecniche.

Per la compilazione della SCA si stima un costo forfettario onnicomprensivo pari a circa 1.000,00 €

In definitiva, complessivamente le spese, tecniche e non, per la regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile ammontano a 5.000,00 €

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibito al sottoscritto Perito Estimatore 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).

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

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 economico, 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 | 504 | 673 | 1,68 | |
| OMI | 490 | 730 | 2,0 | 2,8 |

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 | % | SUP. COMM. |
|--------------|------------|---------------|--------------|
| | - mq - | | - mq - |
| PIANO PRIMO | | | |
| Appartamento | 86,42 | 100 | 86,42 |
| Balconi | 3,68 | 33,3 | 1,23 |
| | | TOTALE | 87,65 |

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 600,00 €/mq;

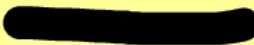
STIMA INDIRETTA: un valore locativo pari a 2,04 €/mqx mese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Im mobile sito in:
 AUGUSTA prov. SR
 VIA BARBARINO 57 C.A.P. 96011
 edificio [----] scala [----] piano [P] int. [----]

| | | | | | | |
|-----------------------|---------|----|----------------------|-----|------------------------|----------|
| Dati catastali | Foglio: | 54 | Particella: | 328 | Subalterno: | 2 |
| | Piano: | 1 | Categoria catastale: | A/4 | Consistenza catastale: | 4,5 vani |

| | |
|------------------|---|
| Proprietà |  |
| | QUOTA: 1/1 |

| | | | | |
|-------------------------|----------------------------------|-------|-------------------------|-------|
| Consistenza (mq) | Superficie residenziale coperta: | 86,42 | Superficie commerciale: | 86,42 |
| | Balconi: | 3,68 | Superficie commerciale: | 1,23 |
| | Terrazza scoperta: | 0,00 | Superficie commerciale: | 0,00 |
| | Lavanderia: | 0,00 | Superficie commerciale: | 0,00 |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|---|---|------|
| Appartamento | PIANO: primo senza ascensore | 0,95 |
| | STATO CONSERVATIVO: ottimo (ristrutturato recentemente) | 1,10 |
| | AFFACCIO: sun un lato | 0,93 |
| | ESPOSIZIONE: scarsamente assolata | 0,95 |
| | ALTEZZA SOFFITTI: media | 1,00 |
| | VISTA: prevalentemente ostacolata | 0,95 |
| | REGIME LOCATIVO: libero | 1,00 |
| Edificio | TIPOLOGIA: intensivo | 0,95 |
| | STATO CONSERVATIVO: medio | 1,00 |
| | SPAZI CONDOMINIALI: senza rilevanti spazi | 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: | € 600,00 |
| | b) | Superficie commerciale complessiva: | mq 87,65 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti: | 0,83 |
| a) x b) x c) | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 43.649,70 | | |

SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO INDIRETTO -

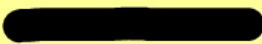
In mobile sito in:

AUGUSTA prov. SR

VIA BARBARINO 57 C.A.P. 96011

edificio ---- scala ---- piano 1° int. ----

| | | | | | | |
|-----------------------|---------|----|----------------------|-----|------------------------|----------|
| Dati catastali | Foglio: | 54 | Particella: | 328 | Subalterno: | 2 |
| | Piano: | 1 | Categoria catastale: | A/4 | Consistenza catastale: | 4,5 vani |

| | |
|------------------|---|
| Proprietà |  |
| | QUOTA: 1/1 |

| | | | | |
|-------------------------|----------------------------------|-------|-------------------------|-------|
| Consistenza (mq) | Superficie residenziale coperta: | 86,42 | Superficie commerciale: | 86,42 |
| | Balconi: | 3,68 | Superficie commerciale: | 1,23 |
| | Terrazza scoperta: | 0,00 | Superficie commerciale: | 0,00 |
| | Lavanderia: | 0,00 | Superficie commerciale: | 0,00 |

Caratteristiche e coefficienti correttivi

| | | |
|---------------------|---|------|
| Appartamento | PIANO: primo senza ascensore | 0,95 |
| | STATO CONSERVATIVO: ottimo (ristrutturato recentemente) | 1,10 |
| | AFFACCIO: sun un lato | 0,93 |
| | ESPOSIZIONE: scarsamente assoluta | 0,95 |
| | ALTEZZA SOFFITTI: media | 1,00 |
| | VISTA: prevalentemente ostacolata | 0,95 |
| Edificio | REGIME LOCATIVO: libero | 1,00 |
| | TIPOLOGIA: intensivo | 0,95 |
| | STATO CONSERVATIVO: medio | 1,00 |
| | SPAZI CONDOMINIALI: senza rilevanti spazi | 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 | 2,04 |
| | b) | Superficie commerciale complessiva: mq | 87,65 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti: | 0,83 |
| | d) | Spese di gestione: € | 150,00 |
| | e) | Saggio di capitalizzazione: % | 4,82 |
| | f) | Valore locativo annuo netto: € | 1.630,91 |
| f) / e) | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | | € 33.836,26 |

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 : €43.649,70

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : €33.836,26

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = €77.485,96 \times 1/2 = €38.742,98$.

A dedurre:

- Costi per la regolarizzazione del lotto: €5.000,00;

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

$V_f = €38.742,98 - €5.000,00 = €33.742,98 \approx €33.750,00$.

(diconsi Euro Trentatremilasettecentocinquanta/00).

QUESITO X

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

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 Comune di Augusta;

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 **33.750,00 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.

Il Perito Estimatore deposita la presente in modalità telematica, trasmettendo la stessa al procedente, all'esecutato e al Custode Giudiziario.

Siracusa, 01/04/2020

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Francesco Sinnona