

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. Esec. Imm.re R.G. 333/2018 - G.E. Dott.ssa Cultrera C.**

**promossa da:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

**contro:**

\*\*\*

***RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA***

\*\*\*

**1) Premessa**

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del G.E., Dott.ssa Chiara Salamone (successivamente sostituita dal G.O.T dott.ssa Cultrera C.), del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 10/06/2019 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il Procedimento iscritto al R.G n. 333/2018, promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro i signori [REDACTED] e [REDACTED].

In data 14/06/2019 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., 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 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 alle parti coinvolte nel procedimento, la data, l'ora e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che veniva fissato per il giorno 24 del mese di Gennaio dell'anno 2020, alle ore 16.30, presso il bene pignorato; sul posto convenuto, il sottoscritto perito estimatore poteva effettuare tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G), e terminava l'ispezione in pari data alle ore 18.15.

Gli esecutati venivano regolarmente avvisati del sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione telefonica, grazie all'intermediazione del Custode giudiziario nominato, l'avv. Broggi Carla, e, congiuntamente con gli stessi, si fissava la data suddetta; sia il Custode Giudiziario, sia la parte procedente venivano avvisati a mezzo pec; a quest'ultima parte veniva trasmessa la pec al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avv. Ghia Lucio; (cfr. Allegato B).

A conclusione delle operazioni ispettive, 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'appartamento, a tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Melilli, nella via Mazzini, al civico n. 12, indipendente da contesti condominiali, confina perimetralmente con immobili di altra ditta, ad eccezione del lato est, prospiciente la via Mazzini.

Il bene risulta regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Melilli, al foglio di mappa n. 88 (ex 89), particella n. 4282 (ex 140), subalterno n. 1 (categoria C/6, classe 6, consistenza pari a 33 mq) e subalterno n. 2, (categoria A/3, classe 7, consistenza pari a 4,5 vani) (cfr. Allegato C). Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti: Latitudine 37° 10' 46"N; Longitudine 15° 07' 24"E.

### ***QUESITO II***

Il lotto pignorato consta di un appartamento a tre elevazioni.

Dal portoncino d'accesso, posto in via Mazzini n. 12, si accede ad un piccolo ingresso, che disimpegna il vano scala dai locali presenti al piano terra. Tale piano risulta composto da un



ingresso, avente un ulteriore varco di accesso da via Mazzini, una cucina, fungente anche da living, e un intercapedine di servizi, di ampiezza media pari a 60 cm, per il passaggio di tubazioni impiantistiche.

Dalla rampa di scala si accede al primo piano, composto da un bagno (dotato di wc, bidet, lavabo e doccia) e da una camera matrimoniale (con oggetto finestrato su pozzo luce comune con altre ditte), nonché da un ulteriore vano, fungente anche da disimpegno, provvisto di balcone sulla via Mazzini. Tramite tale disimpegno si accede al vano scala, dal quale, mediante una rampa, si approda al piano secondo. Tale piano consta di un bagno (dotato di wc, bidet e lavabo) e una camera letto, entrambi illuminati ed aerati da aperture zenitali; ultima il piano secondo una veranda coperta, adibita essenzialmente a lavanderia e ripostiglio, provvista di balcone sulla via Mazzini. Grazie alla copertura parzialmente spiovente di tale piano insiste un sottotetto, adiacente la camera e il bagno, accessibile da piccoli varchi presenti nei due vani; tale soffitta è essenzialmente utilizzata come ripostiglio e cavedio impiantistico. Nella zona piana della copertura insiste una botola zenitale per l'accesso al lastrico solare, facilmente raggiungibile tramite una scala in ferro, con gradini in legno. Nel lastrico solare di copertura, piano e praticabile, adibito anche a ricovero per cani, insiste un precario casotto di protezione alla botola di accesso.

La struttura dell'edificio è mista, costituita da muratura portante e



cemento armato. Le superfici interne dell'immobile, verticali, orizzontali e oblique, risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in un discreto stato conservativo, sebbene piccoli ammaloramenti, per probabili infiltrazioni piovane, siano presenti nel soffitto della veranda coperta; le superfici esterne versano in uno stato conservativo altrettanto discreto. L'intero appartamento risulta pavimentato ed il vano scala rivestito in marmo. Gli infissi esterni, compresi i varchi di accesso al piano terra, sono in alluminio preverniciato, con vetro singolo. Le porte interne si presentano in legno e a battente, ad eccezione della porta scorrevole posta al piano terra, tra la scala e il living.

Gli impianti rilevati sono quello elettrico, idrico, fognario e televisivo. Si rileva, altresì, quanto segue: 1) due pompe di calore, installate nelle due camere da letto per la climatizzazione degli ambienti; 2) una stufa a metano al piano terra per il riscaldamento della cucina/living; 3) una caldaia a metano ed un bollitore elettrico, installati entrambi nella veranda coperta, per la produzione alternativa di acqua calda sanitaria; 4) un serbatoio in pvc, posto sul lastrico solare, per l'accumulo idrico.

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

### ***QUESITO III***

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità degli esecutati. In particolare, questi dichiaravano di utilizzarlo stabilmente in maniera continuativa per



la dimora della propria famiglia, costituita dagli stessi, coniugati in regime di comunione di beni, e dai due figli (cfr. allegato E-1).

Come appurato dall'ispezione ipocatastale, nonché dalla relazione notarile, gli esecutati risultano proprietari del bene pignorato con la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  cadauno, ed è loro pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato in data 17/11/2000, repertorio n. 19163 (notaio De Luca Annio – Siracusa) e trascritto in data 24/11/2000, ai nn. RG 17453 / RP 13503, da potere di Lisitano Rosa (cfr. Allegato D).

#### ***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 Melilli, 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 Landolfo Maria del 21/09/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 20/03/2020, 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 VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 19 Novembre 2012 - RG n. 18758 - RP n. 1903.

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 12 Settembre 2018 - RG n. 14106 - RP n. 10055.

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 agli esecutivi ( [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ), giusto atto di compravendita del 17/11/2000, rogato dal notaio De Luca Annio di Siracusa (trascrizione del 24/11/2000, Registro Particolare n. 13503, Registro Generale n. 17453), da potere di Lisitano Rosa.

2) Il medesimo bene era pervenuto alla precedente proprietaria, sig.ra Lisitano Rosa, per donazione della signora Branciforte Maria Rosaria, con atto del 22/08/1991 e trascritto in data 17/09/1991 al Registro Particolare n. 11893, Registro Generale n. 14881.

A tal proposito si evidenzia che per la succitata donazione



modale dell'immobile pignorato, la riunione di usufrutto alla nuda proprietà è avvenuta alla data del decesso della signora Branciforte Maria Rosaria, avvenuta il 27/12/1992. Altresì, si segnala che nella visura catastale storica dell'immobile non viene indicata tale riunione di usufrutto alla nuda proprietà alla data della morte del dante causa, come in effetti dovrebbe essere ai fini della continuità delle volture catastali.

Vedasi l'allegato D, per la copia delle formalità, e l'allegato H, per la copia del rogito di provenienza.

#### ***Q U E S I T O VI***

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Melilli (istanza a mezzo pec del 23/01/2020), eseguita anche a nome dei precedenti proprietari del lotto pignorato, produceva il reperimento di tre progetti approvati. Più specificatamente, a seguito dell'evento sismico del 1990, veniva inizialmente rilasciata la Concessione Edilizia n. 238 del 31/01/1997; successivamente, sono state rilasciate altre due Concessioni Edilizie, entrambe come variante in corso d'opera: la n. 399 del 25/03/1998 e la n. 595 del 28/09/1999.

Veniva, altresì, rinvenuta la certificazione di Abitabilità/Agibilità, rilasciata in data 14/11/2000, protocollo n. 22414.

Infine, come attestato dall'Ufficio Tecnico preposto, non risultavano istanze di condono, né progetti in sanatoria in capo al bene pignorato.

Nell'Allegato E-2 è possibile visionare la documentazione





summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Melilli in data 12/02/2020. Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade in zona A – “Area Storico-Ambientale”, e soggetto, quindi, alle prescrizioni della Soprintendenza ai BB.CC.AA della Provincia di Siracusa, nonché al P.P. del Comune di Melilli.

### ***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 discordanze, come anzidetto, non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e/o di rettifica, come attestato anche dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica, Settore V, del Comune di Melilli in data 24/02/2020 (cfr. Allegato E-2).

Si segnalano le seguenti difformità:

- 1) Il piano terra, da progetto approvato, era destinato a garage e locale di sgombero; in fase di ispezione risultava, invece, adibito a cucina, living e disimpegno; ovviamente, la divisione degli spazi interni risultava anch'essa difforme dal progetto e dalla planimetria catastale in atti. Infine, è da sottolineare che attualmente tale piano risulta censito al Catasto Fabbricati con categoria C/6 e non come abitazione.
- 2) Al piano primo, da progetto approvato, l'attuale camera matrimoniale era destinata a locale di sgombero; altresì, solo



parzialmente, non risultano conformi le divisioni degli spazi interni.

3) Al piano secondo non risulta approvata alcuna rampa di scala per l'accesso alla botola di ispezione al lastrico solare. Inoltre, la veranda coperta risultava delimitata sul fronte principale da una chiusura finestrata. Altresì, solo parzialmente, non risultano conformi le divisioni degli spazi interni rispetto al progetto approvato.

La regolarizzazione delle succitate difformità al progetto approvato non sono tutte possibili. Infatti, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale n. 4/2003, non è concesso recuperare a titolo abitativo volumi destinati a parcheggio, di cui all'art. 18 della Legge 765/1967 e s.m.i., norma espressamente citata nelle Concessioni Edilizie rilasciate. Pertanto, tale volume dovrà essere interamente ripristinato con l'originaria destinazione d'uso, così come da Concessione edilizia assentita.

Per contro, il medesimo articolo, permetterebbe, invece, il recupero volumetrico dei locali accessori, cioè dei locali di sgombero, presenti sia al piano terra che al piano primo. A tal fine, però, come indicato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Melilli, ciò non è perseguibile, a causa della non sussistenza dei requisiti igienico-sanitari (aerazione, illuminazione, ecc.), richiesti per la destinazione attuale degli ambienti. Pertanto, anche per tali locali occorre ripristinare lo stato originario dei luoghi.



Per quanto concerne, invece, la rampa di scala per l'accesso al lastrico solare, presente al piano secondo, al fine di regolarizzarne la posizione, essendo questa un'opera strutturale, occorre presentare anche un apposito progetto all'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Siracusa, ai sensi dell'art. 14, della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016. Questo, ovviamente, sarà sottoposto all'istruttoria dell'Ente competente, il quale rilascerà congruo parere di conformità alle normative antisismiche vigenti, sebbene la risoluzione dell'abuso sia subordinato in maniera definitiva alle determinazioni dell'Autorità Giudiziaria, la quale emetterà una sentenza conclusiva sul reato commesso.

Regolarizzare la finestratura, posta nell'aggetto della veranda coperta al piano secondo, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003, sarebbe possibile; ma essendo l'immobile, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Melilli, ubicato in zona A, storico-ambientale, e, pertanto, soggetto al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. della Provincia di Siracusa, rimane molto dubbia tale possibilità. Pertanto, si ritiene congruo, anche in questo caso, eliminare la finestratura e ripristinare l'originaria conformazione dei luoghi.

Per quanto concerne, infine, la diversa distribuzione degli spazi interni, difformità diffusa solo parzialmente in tutti piani, la regolarizzazione potrà essere facilmente attuata.

Per quanto sopra detto, allo scopo di regolarizzare urbanisticamente il bene, occorre presentare una SCIA



(Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, estesa a tutto l'immobile, per il ripristino degli originari locali di sgombero e del garage, per la nuova rampa di scala al piano secondo, nonché per la diversa distribuzione delle tramezzature interne.

A chiusura dell'iter di regolarizzazione occorre anche considerare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e l'aggiornamento planimetrico catastale dell'immobile, con la presentazione di un nuovo Doc.Fa.

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

Per la presentazione della SCIA si stima un importo complessivo pari a 2.700,00 € di cui 1.200,00 € per sanzioni, bolli e diritti per il Comune di Melilli, 1.500,00 € per spese tecniche.

Si stima un importo complessivo pari a circa 1.800,00 € per lo specifico progetto strutturale della scala posta al secondo piano, di cui 800,00 € per sanzione e istruttoria, 1.000,00 € per spese tecniche.

Riguardo all'aggiornamento catastale si stima un onere pari a circa 700,00 € onnicomprensivo di istruttoria e spese tecniche.

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

Ovviamente, occorre anche considerare gli oneri derivanti dal ripristino materiale delle originarie destinazioni d'uso degli



ambienti difforni. Per tale attività si stima un importo pari a circa 4.000,00 €

Pertanto, le spese, tecniche e non, per la regolarizzazione urbanistica, catastale, strutturale e materiale dell'immobile ammontano complessivamente a 10.200,00 €

### ***QUESITO VIII***

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibito al 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 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 e 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 Melilli, nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, 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 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	462,00	673,00	1,68	
OMI	550,00	880,00	2,00	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			
Living/cucina/ingresso	51,50	100	51,50
Vano tecnico (intercapedine)	4,80	25	1,20
		Subtotale	52,70
PIANO PRIMO			
Camere/bagno/scala	55,40	100	55,40
Balcone	2,05	33	0,68
		Subtotale	56,08
PIANO SECONDO			
Camera/bagno	26,60	100	26,60
Sottotetto	13,70	25	3,43
Veranda coperta e chiusa	11,00	100	11,00
Balcone	2,05	33	0,68
		Subtotale	41,71
LASTRICO SOLARE			
Terrazza piana e praticabile	27,20	15	4,08
		Subtotale	4,08
		<b>TOTALE</b>	<b>154,57</b>

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

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 641,50 €/mq;

**STIMA INDIRETTA:** un valore locativo pari a 2,07 €/mqx mese.





## SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

**Im mobile sito in:**

MELILLI prov. SR

VIA MAZZINI 12 C.A.P. 96010

edificio ----- scala ----- piano T-1-2 int. -----

<b>Dati catastali</b>	Foglio:	88	Particella:	4282	Subalterno:	1 - 2
	Piano:	T - 1 - 2	Categoria catastale:	A/3	Consistenza catastale:	125 mq

<b>Proprietà</b>	D'AMICO VINCENZO e MARCHESE LUCIA
	QUOTA PROCAPITE: 1/2

<b>Consistenza (mq)</b>	Superficie residenziale coperta:	144,50	Superficie commerciale:	144,50
	Balconi:	4,10	Superficie commerciale:	1,37
	Terrazza scoperta:	27,20	Superficie commerciale:	4,08
	Sottotetti e cavedi	18,50	Superficie commerciale:	4,63

### Caratteristiche e coefficienti correttivi

<b>Appartamento</b>	PIANO: terra, primo e secondo, senza ascensore	0,90
	STATO CONSERVATIVO: normale	1,00
	AFFACCIO: su un solo lato	0,93
	ESPOSIZIONE: scarsamente assoluta	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95
<b>Edificio</b>	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI: nessuno	1,00
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00

### Calcolo del valore di mercato

<b>Elementi per l'elaborazione del calcolo</b>	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	641,50
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	154,57
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,72
<b>a) x b) x c)</b>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>			<b>€ 71.392,79</b>



## SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO INDIRECTO -

**Immobile sito in:**

MELILLI prov. SR

VIA MAZZINI 12 C.A.P. 96010

edificio ----- scala ----- piano T-1-2 int. -----

<b>Dati catastali</b>	Foglio:	88	Particella:	4282	Subalterno:	1 - 2
	Piano:	T - 1 - 2	Categoria catastale:	A/3	Consistenza catastale:	125 mq

<b>Proprietà</b>	D'AMICO VINCENZO e MARCHESE LUCIA
	QUOTA PROCAPITE: 1/2

<b>Consistenza (mq)</b>	Superficie residenziale coperta:	144,50	Superficie commerciale:	144,50
	Balconi:	4,10	Superficie commerciale:	1,37
	Terrazza scoperta:	27,20	Superficie commerciale:	4,08
	Sottotetti e cavedi	18,50	Superficie commerciale:	4,63

### Caratteristiche e coefficienti correttivi

<b>Appartamento</b>	PIANO: terra, primo e secondo, senza ascensore	0,90
	STATO CONSERVATIVO: normale	1,00
	AFFACCIO: su un solo lato	0,93
	ESPOSIZIONE: scarsamente assoluta	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95
<b>Edificio</b>	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI: nessuno	1,00
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00

### Calcolo del valore di mercato

<b>Elementi per l'elaborazione del calcolo</b>	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	2,07
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	154,57
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,72
	d)	Spese di gestione: €	200,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	5,56
	f)	Valore locativo annuo netto: €	2.564,48
<b>f) / e)</b>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>		<b>€ 46.123,80</b>



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  $V_d$ : €71.372,09

2) STIMA INDIRETTA  $V_{ind}$ : €46.123,80

Ovvero:  $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = €117.516,59 \times 1/2 = €58.758,30$ .

A dedurre:

- Costo per la regolarizzare del lotto: €10.200,00;

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

$V_f = €58.758,30 - €10.200,00 = €48.558,30 \approx €48.600,00$ .

(diconsi Euro Quarantottomilaseicento/00).

### ***QUESITO X***

Il lotto in oggetto è pignorato per l'intero, in capo alle quote pari a ½ di piena proprietà di ciascuno degli esecutati.

### ***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 Comune di Melilli;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;



All. H - Documentazione notarile e Atti di provenienza del bene;

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 **48.600,00 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, agli esecutati e al Custode Giudiziario.

Siracusa, 25/03/2020

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Francesco Sinnona

