

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re R.G. n. 222/2023- G.E. Dott.ssa Di Stazio M.C.

promossa da:

DIOCLEZIANO SPV SRL

contro:

- [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina, del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 02/05/2024 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 222/2023, promosso da Diocleziano Spv Srl contro il signor [REDACTED]

In data 06/05/2024 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 28 del mese di maggio dell'anno 2024, alle ore 16:00, effettuando tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G).

L'esecutato veniva regolarmente avvisato del sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita a mezzo raccomandata A/R dal Custode Giudiziario nominato, avv. Sapuppo Stefania; altresì, a mezzo pec, veniva avvisata la parte procedente con apposita nota trasmessa al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avvocato Elisa Gaboardi (cfr. Allegato B).

Sui luoghi, oltre al sottoscritto perito estimatore, convenivano: il Custode Giudiziario, avv. Sapuppo Stefania, nonché l'esecutato, il sig. [REDACTED], il quale manifestava la piena disponibilità a permettere l'accesso al sito pignorato e a presenziare al sopralluogo peritale.

A conclusione delle operazioni ispettive, il Perito Estimatore redigeva 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, posto al solo piano terra di una palazzina, ubicato nel Comune di Priolo Gargallo (SR), in via Boccaccio, al civico n. 8.

L'unità immobiliare confina perimetralmente con beni di altra ditta, ad eccezione del lato ovest, lungo il quale si aggetta sulla via Boccaccio; un cortile interno, di accesso esclusivo al bene in oggetto, fornisce aria e luce al cespite staggito, nonché all'immobile soprastante. Un vano scala comune, dotato di portoncino, permette l'ingresso all'appartamento.

Sebbene risulti parte di una palazzina ove insiste un altro immobile, posto al piano primo con terrazza esclusiva, non risulta attualmente un regolamento condominiale, nonché tabelle millesimali relative.

Il bene, adibito a civile abitazione, risulta regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, al foglio di mappa n. 6, particella n. 760, subalterno n. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza pari a 5 vani (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti:
Latitudine 37° 09' 23"N; Longitudine 15° 10' 55"E.

QUESITO II

Il lotto pignorato consta di un appartamento costituito da: uno studio, una cucina, un bagno, questo dotato di un proprio disimpegno; una camera da letto e un ripostiglio, entrambi anch'essi disimpegnati da un piccolo vano. Infine, completa l'immobile un comodo ingresso centrale, che consente anche l'accesso al cortiletto interno, di uso esclusivo del bene in oggetto, il quale

permette la fruizione di aria e luce, non solo al cespite pignorato, ma anche all'appartamento soprastante.

La struttura dell'edificio è costituita da muratura portante. Le superfici interne ed esterne dell'immobile, verticali e orizzontali, risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in un discreto stato conservativo.

Il calpestio dell'appartamento, nonché quello del cortiletto, presenta una pavimentazione in ceramica, così come pure il rivestimento delle pareti del bagno, quest'ultimo dotato di vaso igienico-sanitario, bidet, lavabo e piatto doccia col relativo box.

Gli infissi esterni sono metallici, con vetro doppio, corredati da avvolgibili in plastica.

Le porte interne, ad unica anta, sono in legno.

Gli impianti rilevati sono quello elettrico, idrico, fognario e televisivo. Non sussiste alcun impianto di climatizzazione per gli ambienti; un bollitore elettrico, posto nel bagno, della capacità di 49 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'esecutato.

In particolare, il sig. [REDACTED] dichiarava di utilizzarlo stabilmente in maniera continuativa come propria dimora.

Come appurato dall'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10/09/2024, nonché dalla relazione notarile in atti, l'esecutato risulta

proprietario del bene pignorato, in virtù dell'atto di compravendita rogato in data 22/06/2007, repertorio n. 23787/11538 (notaio De Luca Annio – Siracusa) e trascritto in data 09/07/2007, ai nn. RG 16906/RP 10770, da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

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

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra esposto, risulta inserito in una palazzina con il vano scala di accesso comune con l'appartamento soprastante, questo di proprietà di terzi; non risultano, però, alcun regolamento condominiale, né tantomeno delle tabelle millesimali di proprietà e di parti comuni. In ogni caso, tutte le spese relative alla gestione del vano scala (luce, pulizia, manutenzione, ecc.), dovrebbero essere a carico di entrambi le unità immobiliari, in misura proporzionale a parametri da definire e attualmente non esistenti, sebbene, secondo quanto dichiarato dall'esecutato, sig. [REDACTED], da quando residente nell'appartamento in oggetto, lo stesso non abbia mai contribuito a tali spese, sempre sostenute dal proprietario del piano primo, poiché non richieste da quest'ultimo, in quanto di modestissima entità; comunque, in ogni caso rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura nel momento in cui queste dovessero essere richieste e documentate, attualmente non quantificate.

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Priolo Gargallo, 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 Barbagallo Giulia del 04/10/2023, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 10 settembre 2024, 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 MUTUO FOND.

Iscrizione contro del 09 luglio 2007 - RG n. 16907 - RP n. 3904.

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMM.

Trascrizione contro del 29 novembre 2016 - RG n. 18627 - RP n. 14085.

3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMM.

Trascrizione contro del 03 ottobre 2023 - RG n. 18594 - RP n. 14608.

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:

Il cespite pignorato è stato acquisito dall'esecutato, sig. [REDACTED]

[REDACTED], nato a Valdina (ME) in data 20/12/1946, in regime di stato libero, come nel seguito descritto:

1) in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita rogato dal notaio De Luca Annio in data 22/06/2007, repertorio n. 23787 e raccolta n. 11538, trascritto in data 09/07/2007 al R.P. n. 10770 e al R.G. al n. 16906 (cfr. allegato D e H).

2) Il medesimo bene era pervenuto ai precedenti proprietari, i coniugi [REDACTED] (Pozzallo, 16/10/1943) e [REDACTED] (Pozzallo, 22/01/1946), dalla signora [REDACTED] (Cassino, 20/11/1923), giusto atto di compravendita del 22/08/1972, rogato dal notaio Mario Adorno (trascrizione del 30/08/1972, registro particolare n. 17521, Registro Generale n. 20954) (cfr. allegato D e H).

QUESITO VI

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo (istanza a mezzo pec del 05/06/2024, protocollo n. 21769), eseguita anche a nome dei precedenti proprietari, produceva il reperimento di un progetto approvato in capo al bene pignorato, nonché una Concessione in Sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della Legge n. 47/85.

Più specificatamente, alla signora [REDACTED], veniva approvato un primo progetto per la costruzione della palazzina in oggetto in data 21/05/1962 e successivamente un altro progetto in data 07/01/1972. Successivamente, in data 06/03/1972 veniva rilasciata la relativa Autorizzazione di Abitabilità con protocollo n. 20787/Ig/1971; infine, alle ditte [REDACTED] e [REDACTED] veniva concessa, ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85, la Concessione in Sanatoria in data 24/02/1994, al fine di regolarizzare alcune difformità esistenti nell'appartamento pignorato, queste

oggetto del verbale di infrazione urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo del 15/04/1992.

Nell'Allegato E è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Priolo Gargallo in data 21/06/2024, a seguito dell'istanza presentata dal sottoscritto perito estimatore, a mezzo pec, in data 05/06/2024 (prot. n. 21770).

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto, ai sensi del vigente PRG comunale, ricade in zona B – “Abitato completamente edificato”, adiacente al centro storico, a morfologia compatta.

Non sussistono in tale area vincoli paesaggistici, storici, culturali e artistici. Nel suddetto documento sono indicati anche i parametri urbanistico-edilizi di zona.

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 evince una palese discordanza con lo stato di fatto dei luoghi.

Su tale discrepanza non è stata presentata alcuna richiesta di regolarizzazione presso gli Enti preposti.

In particolare, l'immobile pignorato attualmente ha una disposizione interna dei vani diversa dall'ultimo progetto assentito; risultano variate, infatti, le destinazioni d'uso dei vani e le dimensioni; inoltre, è stato ricavato anche un ripostiglio e due piccoli disimpegni a supporto della zona notte e del bagno.

Nell'Allegato F trovasi il confronto tra la planimetria relativa allo stato di

fatto attuale, rilevato durante il sopralluogo peritale del 28/05/2024, e la planimetria relativa al progetto approvato con la Concessione in Sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 24/02/1994 (cfr. Allegato F). Anche la planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

Al fine di regolarizzare tali difformità occorre presentare al Comune di Priolo Gargallo una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, cioè una CILA tardiva, corredata di apposita documentazione tecnica allo scopo di ridefinire correttamente gli spazi attuali e i parametri aero-illuminanti.

Conseguentemente, a chiusura dell'iter urbanistico occorrerà produrre la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), per la quale necessiterà acquisire anche la conformità degli impianti tecnologici presenti, e la produzione dei relativi attestati, da depositare presso l'Ufficio di competenza del Comune di Priolo Gargallo.

Catastalmente anche la planimetria dell'immobile pignorato va aggiornata con le difformità sopra rilevate.

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 3.500,00 €, 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 all'impianto di acqua sanitaria presente, non sussistendo alcun impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

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

Q U E S I T O 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.

M E T O D O D I R E T T O

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 nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Priolo Gargallo, 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, riportati nella tabella sottostante, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, attinente all'andamento delle compravendite attuali di mercato.

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	537,00	736,00	2,73	3,87
OMI	600,00	900,00	2,80	4,10

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 E SECONDO			
Appartamento	85,80	100	85,80
Cortile interno esclusivo	9,70	30,00	2,91
		TOTALE	88,71

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 693,25 €/mq;

STIMA INDIRETTA: un valore locativo pari a 3,38 €/mqxmese.



SCHEMA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

PRIOLO GARGALLO prov. SR

VIA BOCCACCIO 8 C.A.P. 96010

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

Dati catastali	Foglio:	6	Particella:	760	Subalterno:	1
	Piano:	T	Categoria catastale:	A/4	Consistenza catastale:	83 mq 5 vani

Proprietà	-----
	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	85,80	Superficie commerciale:	85,80
	Balconi:	0,00	Superficie commerciale:	0,00
	Cortile esclusivo:	9,70	Superficie commerciale:	2,91

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: terra	0,90
	STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da diversi anni)	1,05
	AFFACCIO: su un lato e cortile interno	0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95
Edificio	REGIME LOCALITIVO: assente	1,00
	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SERVIZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	SERVIZIO DI PORTIERATO: assente	1,00

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona:	€	693,25
	b)	Superficie commerciale complessiva:	mq	88,71
	c)	Prodotto dei coefficienti:		0,84
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€ 51 658,49

SCHEMA DI VALUTAZIONE

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

PRIOLO GARGALLO prov. SR

VIA BOCCACCIO 8 C.A.P. 96010

edificio scala piano T int.

Dati catastali	Foglio:	6	Particella:	760	Subalterno:	1
	Piano:	T	Categoria catastale:	A/4	Consistenza catastale:	83 mq 5 vani

Proprietà	-----
	QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	85,80	Superficie commerciale:	85,80
	Balconi:	0,00	Superficie commerciale:	0,00
	Cortile esclusivo:	9,70	Superficie commerciale:	2,91

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: terra	0,90
	STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da diversi anni)	1,05
	AFFACCIO: su un lato e cortile interno	0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95
Edificio	REGIME LOCATIVO: assente	1,00
	TIPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SERVIZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	SERVIZIO DI PORTIERATO: assente	1,00

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq/mese	3,38
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	88,71
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,84
	d)	Spese di gestione: €	500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	4,76
	f)	Valore locativo annuo netto: €	2 522,39
f) / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 52 991,39

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 : € 51.658,49
- 2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 52.991,39

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 104.649,90 \times 1/2 = € 52.324,94$.

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

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 3.500,00;

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

$V_f = € 52.324,94 - € 3.500,00 = € 48.824,94 \approx € 48.800,00$.

(diconsi Euro Quarantottomilaeottocento/00).

Conseguentemente, risulta un valore di mercato specifico pari a circa 550,00 €/mq ed un valore locativo mensile pari a circa € 250,00.

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 Urbanistica Comune di Priolo Gargallo;

All. F - Planimetria attuale 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 sugli immobili, si ritiene di conseguenza congruo, per il lotto in oggetto, un valore medio (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **48.800,00 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 al Custode Giudiziario, e brevi manu, su supporto digitale, all'esecutato.

Siracusa, 16/09/2024

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Francesco Simnona