

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

*-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: **n°200/2024 R.G.Es.**

*Omissis*

contro

*Omissis*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Concita Cultrera**

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 Concita Cultrera;

\*\*\*\*\*

in data 1 settembre 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°200/2024 R.G.Es. promosso da *Omissis* contro *Omissis* e *Omissis*, al fine di redigere una perizia di stima relativamente all'immobile pignorato 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 02/09/2024 il sottoscritto provvedeva all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.

#### Individuazione lotti

L'immobile pignorato, di proprietà dei coniugi *Omissis* e *Omissis*, in regime di comunione legale dei beni, consiste in un'abitazione di tipo economico sita ad Avola (SR) alla Traversa IV di Via Marina n°28 e pertanto si individua **un solo lotto**. A tal proposito, è bene precisare, che sia nella Certificazione Notarile che al catasto l'immobile risulta essere situato alla Traversa V di Via Marina n°28 e non alla IV, mentre l'indirizzo risulta corretto nell'Atto di pignoramento immobiliare e nell'Istanza di vendita.

#### L'immobile pignorato

*Abitazione di tipo economico sita ad Avola alla Traversa IV di Via Marina n°28*

#### QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Abitazione di tipo economico sito ad Avola (SR) alla Traversa IV di Via Marina n°28.



Dati catastali: F. 80 P.lla 12757 sub 1 graffiata con P.lla 12757 sub 5 e P.lla 12757 sub 6 Cat. A/3

Classe 1 (*vedasi all. 3 - Visura storica catastale*)

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato, che **non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata**, consiste in un'abitazione indipendente di tipo economico che si trova ad Avola (SR) al civico n°28 della Traversa IV di Via Marina, ovvero in una zona centrale a sud - est del paese, infatti, poco più avanti della Traversa IV la Via Marina interseca il centralissimo Corso Garibaldi che termina nella Piazza Umberto I, ovvero quella principale del paese, che dista dall'abitazione pignorata circa 400 m, mentre il centro storico che ovviamente contiene la piazza principale, rappresentato dal famoso esagono perfetto, dista appena 200 m. Pertanto nelle sue vicinanze esistono uffici pubblici ed attività commerciali e di servizio di vario genere ed inoltre il Liceo scientifico, un cinema, il Teatro Comunale e la Chiesa parrocchiale Santa Venera. Inoltre, in merito alla localizzazione dell'immobile è bene evidenziare che la Traversa IV, così come le altre traverse di Via Marina, rappresenta una strada molto stretta che consente il transito di autovetture ma non la loro sosta o parcheggio.

L'immobile consta di due piani fuori terra con copertura in parte a terrazza praticabile ed in parte con due tetti ad una falda in legno che coprono rispettivamente un solo vano al piano terra e l'intero 1° piano. Esso, per quanto concerne il piano terra è stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni '50, mentre il primo piano, così come mi è stato riferito dall'esecutato, è stato realizzato abusivamente dallo stesso nell'anno 2006. La sua struttura è al piano terra in muratura che, escludendo le pareti in comune con i fabbricati confinanti, ha uno spessore variabile tra 35 e 60 cm in corrispondenza dei muri esterni e di 20 cm per i tramezzi interni ed inoltre i solai, dove esistenti, sono del tipo latero-cementizio gettati in opera, mentre al 1° piano, al quale si accede tramite un'elegante scala in ferro e legno, è del tipo mista per la presenza sia di pareti in muratura di spessore variabile tra 20 e 30 cm che di un telaio in cemento armato composto da due pilastri di diversa altezza collegati superiormente da una trave inclinata che ha la funzione di sorreggere da



quel lato il tetto ad una falda in legno.

Il suo prospetto principale sulla Traversa IV di Via Marina, che si presenta intonacato e tinteggiato con pittura da esterni e nel quale esiste una zoccolatura in marmo alta 50 cm, appare in buono stato di conservazione e decoro generale, mentre il suo piccolo prospetto sulla parallela Traversa V, rifinito allo stesso modo a meno della zoccolatura in marmo, appare in pessime condizioni soprattutto a causa di una diffusa presenza di umidità di risalita dal sottosuolo.

L'abitazione pignorata, che confina a nord con la Traversa V di Via Marina e con il fabbricato di proprietà di Testa Venera, a sud con la Traversa IV di Via Marina, ad est con i fabbricati di proprietà di *Omissis* e *Omissis* ed infine ad ovest con il fabbricato di proprietà di *Omissis*, si presenta planimetricamente in entrambi i livelli di forma regolare nonché sufficientemente luminosa ed arieggiata ed ha una superficie lorda pari a circa 105,50 mq che, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni, discende a poco più di 75 mq utili. Al suo interno comprende al piano terra un ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed una cucina – soggiorno, mentre al 1° piano un vano abitabile adibito attualmente a locale di sgombero e lavanderia dal quale si accede alla terrazza praticabile avente una superficie pari a circa 23 mq (*vedasi all. 4 - Planimetrie immobile da rilievo*).

Per ulteriori indicazioni tecniche sui vani interni, vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
Ingresso	6,86	H media 6,05	sud	buone
Disimpegno	6,06	3,15	nessuna	buone
Camera da letto 1	15,03	3,15	sud	buone
Camera da letto 2	9,62	3,15	sud	+ che mediocri
Bagno	5,21	3,15	sud	discrete
Cucina - soggiorno	12,84	H media 3,65	nord - sud	+ che discrete
Vano al 1° piano	19,50	H media 2,80	sud	ottime



In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

## **INGRESSO**

- **INFISSI:** portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato a due ante a pannelli ciechi con sopraluce apribile a vasistas munito di vetro retinato e grata esterna.
- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.
- **RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE:** le pareti presentano un rivestimento in piastrelle ad effetto pietra di altezza variabile tra 105 e 115 cm, mentre la loro rimanente altezza è tinteggiata con idropittura.

## **DISIMPEGNO**

- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.
- **RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE:** le pareti presentano un rivestimento in piastrelle ad effetto pietra di altezza pari a 105 cm, mentre la loro rimanente altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

## **CAMERA DA LETTO 1 e 2**

- **INFISSI:** finestra a due ante in alluminio anodizzato e vetro semplice munita di avvolgibile in pvc.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** ceramica smaltata.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

## **BAGNO**

- **INFISSI:** finestra ad un'anta in alluminio anodizzato e vetro semplice munita di avvolgibile in pvc.
- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.
- **RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE:** le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 205 cm, mentre la loro rimanente altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.



- **ACCESSORI:** vaso igienico con cassetta in ceramica, bidet, lavabo a colonna ed una vasca da bagno a sedere.

## **CUCINA - SOGGIORNO**

- **INFISSI:** 1) finestra in alluminio anodizzato a due ante con pannelli ciechi munita di grata esterna in ferro; 2) finestrella alta in alluminio preverniciato ad un'anta apribile a ribalta.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE:** le pareti sono tinteggiate con idropittura ad eccezione della zona cucina dove esiste un rivestimento in piastrelle di ceramica alto 160 cm che interessa la parete nord e piccoli tratti delle pareti est ed ovest.

## **VANO AL PRIMO PIANO**

- **INFISSI:** 1) porta in ferro ad un'anta; 2) finestra in alluminio preverniciato a due ante con vetro camera, munita di persiana a due ante anch'essa in alluminio preverniciato.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti sono tinteggiate con idropittura con due diverse tinte.

A completamento della descrizione dell'immobile occorre dire che: 1) le porte interne sono del tipo in legno tamburato e tutte ad un'anta cieca, inoltre quella della camera da letto singola è rotta; 2) all'interno della cucina - soggiorno esiste una nicchia ad arco di dimensioni 90 x 205 cm e profonda 45 cm munita di mensole in legno; 3) la cucina - soggiorno è in parte separata dal disimpegno tramite un muretto alto 105 cm rivestito su entrambi i lati con della quarzite e che inoltre presenta superiormente una lastra di marmo; 4) la terrazza praticabile presenta il pavimento ed il battiscopa in marmette di cemento e graniglia, mentre i parapetti, alti 83 cm dal lato del prospetto principale e 105 cm in corrispondenza del prospetto posteriore, presentano superiormente rispettivamente delle lastre di marmo e delle piastrelle in ceramica smaltata; 5) l'elegante scala interna in ferro che conduce al 1° piano è a 3 rampe e munita di ringhiera ed inoltre presenta le sole pedate in legno massello; 6) entrambi i tetti in legno ad una falda sono realizzati



con travi del tipo lamellare delle dimensioni di 20 x 14 cm e sovrastante tavolato, impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole tipo embrice-coppo; 7) l'impianto elettrico non è a norma e non è presente un impianto di riscaldamento.

## **QUESITO II**

STATO DI POSSESSO: L'immobile si presenta occupato dall'esecutato, Sig. *Omissis*, e dalle figlie *Omissis* e *Omissis* che oltretutto vi risiedono (*vedasi all. 1 – Verbale di sopralluogo*).

## **QUESITO III**

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Attualmente non ce ne sono.

## **QUESITO IV**

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 23/10/2024 conferma quanto riportato nella Certificazione Notarile in atti redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) e precisamente:

**pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del *Omissis* nn. di rep. *Omissis* a rogito del Dott. Marcello Leanza, Notaio in Niscemi (CL), iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis* per la somma complessiva di € 110.000,00 a garanzia della somma di €55.000,00, durata 15 anni, contro *Omissis* e *Omissis*.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis* e contro *Omissis* e *Omissis*, notificato da UNEP Tribunale di Siracusa in data *Omissis* al n. *Omissis* di rep..



**altre informazioni per l'acquirente:**

- L'immobile pignorato, riportato in NCEU al F. 80 P.Illa 12757 sub 1 graffata con P.Illa 12757 sub 5 e P.Illa 12757 sub 6 (ex F. 83 P.Illa 2314 sub. 1, F. 83 P.Illa 2335 sub. 2 e F. 83 P.Illa 2336) è pervenuto agli esecutati *Omissis* e *Omissis*, a ciascuno per 1/2 in regime di comunione legale dei beni per Atto di Compravendita a rogito del Dott. Marcello Leanza, Notaio in Niscemi (CL), del *Omissis* con nn. di rep. *Omissis* trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data *Omissis* ai nn. *Omissis* da potere di *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis* ciascuno per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà (*vedasi all. 5 – Nota di trascrizione atto di compravendita*).

**QUESITO V**

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE: In relazione alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato è importante in primis evidenziare il fatto che esso, per quanto risulta dalla Certificazione Notarile in atti, è stato oggetto di compravendita tra la Sig.ra *Omissis* ed il Sig. *Omissis*, oggi entrambi defunti, in data 19/08/1960 e pertanto esso è da considerarsi con certezza edificato prima del 1° settembre 1967, ovvero in un periodo in cui non era necessario avere per costruire un titolo edilizio in quelle porzioni di territorio, come all'epoca quello del Comune di Avola, non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori. Inoltre, a seguito di una verifica effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del Comune di Avola in data 15/10/2024 (*vedasi all. 6 – Istanza accesso agli atti*), si è trovata a nome di *Omissis* la Concessione Edilizia n° *Omissis* del *Omissis* (*vedasi all. 7*) finalizzata all'effettuazione di "lavori di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico e costruzione di un lastrico solare" (*vedasi all. 8 – Progetto approvato con C.E. n° Omissis del Omissis*) ma a tale atto autorizzativo non è però seguita come di prassi la richiesta di rilascio della Dichiarazione di Abitabilità. Pertanto, a seguito





di quanto sopra esposto, scaturisce che l'immobile prima che venisse venduto agli esecutati dagli eredi della Sig.ra *Omissis* (vedasi all. 5) era, a meno della mancanza della Dichiarazione di Abitabilità, regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Attualmente l'immobile non è più regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico in quanto circa un anno dopo l'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati, ovvero nell'anno 2006, gli stessi hanno effettuato diversi interventi, anche di una certa rilevanza, in maniera del tutto abusiva che hanno riguardato principalmente: al piano terra, 1) la demolizione di un muro portante che separava il disimpegno dalla cucina; 2) il rifacimento con modifica di quote della copertura a tetto della cucina; 3) la demolizione e rifacimento della scala che conduceva al 1° piano; mentre a tale livello l'ampliamento con modifica dell'esistente torinese scala realizzando l'attuale vano abitabile. Dal punto di vista catastale l'immobile, a causa dei suddetti interventi abusivi, non è conforme alla planimetria catastale (all. 9) che andava comunque rifatta anche perché di suo presenta numerosi errori dimensionali anche di entità rilevante che ha costretto il sottoscritto ad effettuare il rilievo metrico dell'intero fabbricato (all. 4). Inoltre, come si può evincere dalla visura storica catastale (all. 3), risulta erroneamente come indirizzo dell'immobile Traversa V di Via Marina n°28 invece che Traversa IV, cosa che va certamente corretta.

## **QUESITO VI**

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, tutti gli abusi edilizi rilevati e soprattutto l'ampliamento di cubatura al 1° piano, meglio descritti nella precedente risposta al *Quesito V*, possono essere regolarizzati tramite un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. 16/2016. Infatti, dopo essermi confrontato in data 22/10/2024 con un tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Avola, che mi ha anche fornito un estratto del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) comprendente la zona in cui ricade l'immobile, nonché le N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del suddetto piano, si è



riscontrato innanzi tutto il rispetto, nel nostro caso, di una condizione fondamentale riguardante la verifica della “*doppia conformità*”, ovvero, nello specifico, che la cubatura realizzabile oggi nel lotto in cui insiste l’immobile pignorato è la stessa di quella che si poteva realizzare all’epoca dell’abuso che corrisponde con l’anno 2006.

Inoltre si è visto che l’immobile ricade in **Zona Bs – Di salvaguardia** nella quale *gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli “Edifici storici”* al quale ovviamente quello in oggetto non appartiene, vigendo in tal caso gli stessi interventi, indici e parametri della **Zona B1**. Nella Zona B1 il P.R.G. prevede per lotti interclusi non superiori a 120 mq, come quello del nostro caso che è di circa 75 mq, un indice di edificabilità fondiaria di 7,50 mc/mq ed inoltre è consentita al massimo la realizzazione di tre elevazioni fuori terra ed un’altezza massima di 11 m che nel caso in specie sono entrambe rispettate avendo un piano in meno ed un’altezza massima di circa 7 m. In merito al suddetto indice di edificabilità fondiaria deriva che nel lotto in cui insiste l’immobile pignorato possono essere realizzati circa 563 mc che sono di gran lunga superiori ai circa 355 mc attualmente esistenti.

Detto ciò, dopo aver regolarizzato gli abusi edilizi dell’immobile tramite il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell’art.14 della L.R. 16/2016, bisognerà ottenere il rilascio della S.C.A. (Segnalazione Certificata Abitabilità) che presuppone oltre alla regolarità urbanistica anche la conformità catastale dello stesso. Pertanto per ottenere la S.C.A. sarà necessario eseguire i seguenti ulteriori interventi ed adempimenti e precisamente:

- il rifacimento degli impianti elettrici di tutto l’immobile in quanto dovranno essere a norma di legge e certificati;
- la Dichiarazione di rispondenza relativa agli impianti idrici e di scarico esistenti;
- il rifacimento delle planimetrie catastali conformi allo stato attuale dell’immobile e la contemporanea correzione del suo indirizzo.

Da tutto quanto sopra esposto ed elencato ne consegue che in fase di valutazione dell’immobile si



dovranno considerare a decurtazione del valore ricavato con i criteri di stima adottati i seguenti costi dovuti per: 1) la redazione da parte di un tecnico abilitato del P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. 16/2016 da associare ad una pratica presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa che dovrà prevedere, tenendo conto oltre che dell'ampliamento al 1° piano anche delle modifiche effettuate di carattere strutturale, la verifica sismica del fabbricato sia con la normativa vigente all'epoca dell'abuso che con la normativa attuale ed inoltre anche la redazione del Certificato di Idoneità Sismica (C.I.S.), che complessivamente, comprese le spese da affrontare presso gli enti interessati, sono stimabili in €5.300,00; 2) il rifacimento degli impianti elettrici che dovranno essere a norma di legge e certificati che è stimabile in €1.750,00 3) la redazione da parte di un tecnico abilitato della Dichiarazione di rispondenza relativa agli impianti idrici e di scarico esistenti che è stimabile in €200,00; 4) le competenze tecniche e le spese vive necessarie per il rifacimento delle planimetrie catastali conformi allo stato attuale dell'immobile e per la contemporanea correzione del suo indirizzo che sono stimate in €750,00; 5) le competenze tecniche per la redazione della S.C.A. stimate comprese le spese vive in €750,00; per un totale di costi complessivo stimato di **€8.750,00**.

## **QUESITO VII**

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** L'immobile pignorato, è privo di attestazione di certificazione o di prestazione energetica e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerlo (vedasi *all. 10 - 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 5 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, 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 €350,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 10 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 5 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	$12 \times €350,00 = €4.200,00$
- Decurtazioni	$10 \% \times €4.200,00 = \underline{€ 420,00}$
- Reddito annuo netto	$€4.200,00 - €420,00 = €3.780,00$

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€3.780,00 \times 100/5 = €75.600,00$$

**“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 la terrazza praticabile viene



considerata al 35 % e pertanto essa sarà pari a **113,55** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione mq 105,50 pari a 100 % = mq 105,50
- superficie verande coperte mq 23,00 pari a 35 % = mq 8,05

Totale **mq 113,55**

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 più che discreto stato di conservazione dell'abitazione, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad €720,00.

*Superficie commerciale dell'immobile:* 113,55 mq

*Valore per unità di misura:* ~~€~~mq 720,00

Probabile valore venale: mq 113,55 x ~~€~~mq 720,00 = €81.756,00

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

$$1/2 (75.600,00 + 81.756,00) = €78.678,00$$

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 **€8.750,00**.

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

$$(78.678,00 - 8.750,00) = €69.928,00$$

### **VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

in cifra tonda: **€70.000,00 (diconsi Euro Settantamila/00)**

### **QUESTITI 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 dell'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

*Abitazione di tipo economico sita ad Avola alla Traversa IV di Via Marina n°28*

Valutazione: **€70.000,00 (diconsi Euro Settantamila/00)**

### Elenco degli allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico immobile;
- 3) Visura storica catastale;
- 4) Planimetrie immobile da rilievo;
- 5) Nota di trascrizione atto di compravendita;
- 6) Istanza accesso agli atti;
- 7) Concessione Edilizia n° *Omissis* del *Omissis*;
- 8) Progetto approvato con C.E. n° *Omissis* del *Omissis*;
- 9) Planimetria catastale;
- 10) A.P.E. immobile;
- 11) Comunicazione per inizio operazioni peritali;
- 12) Lettere di trasmissione copia perizia e ricevute di consegna;
- 13) Parcella professionale C.T.U..

Siracusa, lì 26/10/2024

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

