

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. 199/2018

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Siracusa, 23/01/2019

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina

INDICE

1.	PREMESSE	4
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
4.	RELAZIONE DI STIMA	6
4.I.	Individuazione del bene.....	6
4.II.	Descrizione del bene	6
4.III.	Stato di possesso	7
4.IV.	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	8
4.V.	Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	8
4.V.i	Altre informazioni per l'acquirente	9
4.VI.	Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene	10
4.VI.i.	Pratiche edilizie relative al fabbricato	10
4.VI.ii.	Valutazione della conformità urbanistica	10
4.VI.iii	Valutazione della conformità catastale	11
4.VII.	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene	11
4.VII.i	Regolarizzazione urbanistica.....	11
4.VII.ii	Regolarizzazione catastale.....	12
4.VII.iii	Totale spese da sostenere	12
4.VIII.	Attestazione di prestazione energetica.....	13
4.IX.	Valutazione del bene.....	13
4.IX.i.	Calcolo delle superfici	13
4.IX.ii	Criteri di stima utilizzati.....	14
4.IX.iii.	Stima del valore di mercato	15

4.X.	Divisibilità del bene.....	29
5.	CONCLUSIONI	30
6.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	31

1. PREMESSE

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Concita Cultrera nell'udienza del 25/08/2018, notificata in data 28/08/2018. In data 29/08/2018 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Concita Cultrera l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti descritti nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore" (v. Allegato n. 1), relativamente all'immobile oggetto di pignoramento nel procedimento in epigrafe. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava la sottoscritta al ritiro dei fascicoli, e concedeva termine per il deposito in Cancelleria della Relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza del 19/02/2019, fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, prima di procedere ai sopralluoghi, ha esaminato i fascicoli ed iniziato ad acquisire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza per poter individuare con esattezza tutti i beni oggetto del pignoramento, la proprietà di tali beni in capo al debitore, la situazione urbanistica e catastale.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 02/10/2018 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Priolo Gargallo, in via Grimaldi n. 36, e ne ha dato comunicazione al creditore a mezzo p.e.c., e al debitore a mezzo di raccomandata A/R, previa verifica della residenza tramite l'Ufficio Anagrafe di Melilli (v. Allegato n. 10).

La sottoscritta si è recata sui luoghi nel giorno prefissato, e poiché la parte debitrice non era presente, e non è stato quindi consentito l'accesso, si è limitata a scattare delle foto esterne ed ha redatto un verbale di sopralluogo. (v. Allegato n. 2).

La sottoscritta, non avendo potuto effettuare il sopralluogo e trovandosi nell'impossibilità di osservanza del termine fissato per il deposito a causa del ritardo nel completamento delle operazioni peritali, non dipendente dalla propria volontà, ha richiesto all'III.mo G.E. la nomina di un custode giudiziario per l'immissione in possesso dei beni oggetto di pignoramento, ed una proroga per il deposito della Relazione peritale, con istanza del 02/10/2018.

In data 05/10/2018 l'III.mo G.E. ha nominato custode l'Avv. Carla Broggi, il quale ha consentito alla sottoscritta l'accesso ai luoghi per esperire le operazioni peritali.

La sottoscritta si è quindi recata presso il luogo dell'appuntamento, nel giorno prefissato, il 06/12/2018, dando così inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, effettuando personalmente il rilievo metrico e fotografico (v. Allegato n. 3) e su tutte le informazioni raccolte si sono basate le valutazioni di seguito riportate.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dopo aver esaminato la documentazione relativa al procedimento e dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto del pignoramento, si è rilevato che i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 04/04/2018 corrispondono esattamente alle risultanze catastali (v. Allegato n. 5), è stata verificata la proprietà del bene in capo al debitore, e tale bene costituisce l'unico lotto di vendita.

LOTTO A

Locale commerciale sito nel comune di Priolo Gargallo, via Grimaldi n. 36, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 147 Sub 2, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 82 mq, Rendita 245,63 €.

L'immobile confina a nord con proprietà [REDACTED] e altro fabbricato, a est con altro fabbricato, a sud con via Grimaldi e a ovest con vano scala e pozzo luce.

4. RELAZIONE DI STIMA

4.I. Individuazione del bene

Locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio di tre livelli fuori terra. L'immobile è sito nel comune di Priolo Gargallo (SR), via Grimaldi n. 36, ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 147 Sub 2, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 82 mq, Rendita 245,63 €. Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 37.158611; Long. 15.188055.

4.II. Descrizione del bene

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che l'immobile oggetto del pignoramento è un locale commerciale, ubicato al piano terra di un edificio di tre livelli fuori terra (l'ultimo livello è costituito da un lastrico solare e torrino scala). Lo stato di fatto dell'immobile secondo il rilievo effettuato durante il sopralluogo è riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente Relazione (v. Allegato n. 6).

L'immobile oggetto del pignoramento è raggiungibile da via Grimaldi, direttamente al portone al civico n. 36, e dal vano scala (v. Allegato n. 3, Foto da n. 1 a n. 6 e da n. 23 a n. 24). L'edificio ha struttura portante intelaiata in cemento armato, con solai di interpiano e copertura piana in latero cemento e fondazioni a travi rovesce, struttura ultimata nell'anno 1960, come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo, ed in particolare nel Certificato di Idoneità Statica redatto il 20/11/1998 dall'Ing. [REDACTED] (v. Allegato n. 7). Le valutazioni di seguito riportate si basano sulle informazioni derivanti dall'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo.

Il locale commerciale è composto da un vano adibito alla vendita di materiale elettrico, con accesso diretto dall'ingresso principale, attraverso una saracinesca e un infisso-vetrina in alluminio e vetro (v. Allegato n. 3, Foto da n. 7 a n. 10). Dalla zona vendita si accede a un disimpegno (v. Allegato n. 3, Foto n. 11), che conduce ad un ufficio che ha accesso anche dal vano scala (v. Allegato n. 3, Foto da n. 12 a n. 14), al magazzino (v. Allegato n. 3, Foto da n. 15 a

n. 16), e al servizio igienico, costituito da w.c. e anti w.c. (v. Allegato n. 3, Foto da n. 19 a n. 22). L'altezza interna netta è di 3,52 m. È presente una sola apertura sul lato sud su via Grimaldi (l'ingresso principale), mentre sul lato ovest sono presenti delle finestre che prospettano sul pozzo luce.

I tamponamenti sono in blocchi di tufo, tutti i paramenti murari esterni sono intonacati ed in stato di conservazione sufficiente. Alcuni tramezzi interni sono in laterizio, intonacati e tinteggiati, altri in cartongesso, ma non tutti rifiniti. Due pareti del magazzino sono rivestite con una fascia di piastrelle di 80 cm di altezza, a circa 80 cm da terra, le pareti del wc sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 1,50 m, mentre tutte le altre sono rivestite con lastre in pvc fino all'altezza di circa 1,60 m. I pavimenti interni sono in scaglietta di marmo. Le rifiniture sono di qualità medio-bassa, l'infisso esterno dell'ingresso principale è una vetrina in alluminio e vetro, arretrato rispetto al filo esterno del prospetto, sul quale è collocata una saracinesca; mentre le finestre che prospettano sul pozzo luce sono in legno con vetri singoli e sono dotate di avvolgibili in pvc, eccetto quella del w.c. La porta dell'ufficio è in alluminio e vetro, quella del bagno è in legno e le rimanenti sono in pvc a soffietto, mentre la porta di ingresso verso il vano scala è in legno blindata.

È presente l'impianto elettrico, Dichiarazione di Conformità citata nell'Autorizzazione di Agibilità del 24/12/1998 (v. Allegato n. 7). È presente l'impianto idrico e fognario, certificato nel 18/12/1998, come riportato nell'Autorizzazione di Agibilità, È presente, inoltre, un sistema di riscaldamento con condizionatori nella zona vendita e nell'ufficio, mentre nel bagno è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Per gli impianti si stima una vetustà di circa 20 anni, e di questo si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

4.III. Stato di possesso

L'immobile è di proprietà per 1/1 di [REDACTED] (debitore), nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita del 29/11/2004, notaio [REDACTED] Repertorio n. 51008, Raccolta n. 9443, da potere di [REDACTED]

L'immobile era pervenuto a [REDACTED] tramite Atto di Vendita del 08/09/1980, notaio [REDACTED] Repertorio n. 180858, Raccolta n. 16673, da potere di [REDACTED].
L'immobile è libero, in quanto l'attività commerciale non è più in esercizio. (v. Allegato n. 8).

4.IV. Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

4.V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 10/11/2011, Registro Particolare 3330, Registro Generale 21237: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in [REDACTED]

Repertorio 64777/16199 del 09/11/2011, con montante di € 130.000,00 a garanzia di un capitale di € 65.000,00, in favore di [REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto in Priolo Gargallo, via Castel Lentini n. 69, gravante sull'immobile per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- Trascrizione del 17/05/2018, Registro Particolare 5456, Registro Generale 7705: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 17/05/2018, Repertorio 1596/18, in favore di [REDACTED] con sede in Milano, gravante sull'immobile per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Sono state infine calcolate le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni, secondo i criteri dell'Agenzia delle Entrate.

- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 10/11/2011, Registro Particolare 3330, Registro Generale 21237 (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo), sono pari a 744,00 €, così ripartite:
 - o imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 650,00 €
 - o imposta di bollo: 59,00 €
 - o tassa ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 17/05/2018, Registro Particolare 5456, Registro Generale 7705 (Verbale di pignoramento immobili) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 1.043,00 €.

4.V.i Altre informazioni per l'acquirente

- Sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
- Non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione.
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.

- Non sono presenti spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente Relazione.
- Non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziari.

4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo (SR) è stato possibile risalire alle pratiche edilizie relative al fabbricato. La richiesta della sottoscritta è stata registrata al Prot. n. 24513 del 12/09/2018 (v. Allegato n. 7).

Per la particella sulla quale insiste l'immobile non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché il lotto è edificato con regolare titolo. Si è constatato che la particella in questione ricade nella «Zona B1 – Abitato di recente edificazione ed in via di completamento» del P.R.G. di Priolo Gargallo.

4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato

- Autorizzazione Edilizia n. 5821 del 09/11/1998.
- Art. 9 Legge 47/85 del 23/11/1998 (Variante all'Autorizzazione Edilizia n. 5821 del 09/11/1998).
- Certificato di Idoneità Statica del 20/11/1998 redatto dall'Ing. [REDACTED]
- Autorizzazione di Agibilità del 24/12/1998.

4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica

Dal confronto tra la planimetria allegata all'Autorizzazione Edilizia n. 5821 del 09/11/1998 e l'analisi dello stato di fatto dell'immobile (v. Allegato n. 6), è stato possibile valutarne la conformità, anche attraverso la consultazione della normativa urbanistica vigente.

Si è constatato che allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento non è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio suddetto, per la diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono presenti dei tramezzi in cartongesso che delimitano la zona vendita, l'ufficio ed il magazzino.

L'Autorizzazione di Agibilità del 24/12/1998 attesta che i lavori sono conformi al Deposito Art. 9 Legge 47/85 del 23/11/1998, che modifica l'Autorizzazione Edilizia n. 5821 del 09/11/1998, ma non esistono elaborati grafici che diano prova di tale conformità, né urbanistici, né catastali.

4.VI.iii Valutazione della conformità catastale

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A risulta "mai presentata" (v. Allegato n. 5) e non è possibile, pertanto, valutarne la conformità. È stata predisposta dalla sottoscritta una planimetria dello stato di fatto dell'immobile sulla base del rilievo effettuato durante il sopralluogo (v. Allegato n. 6).

Si è rilevato che tra l'estratto di mappa e lo stato di fatto sussiste un'incongruenza in merito alla posizione e alla sagoma della particella di cui fa parte l'immobile, rilevabile anche dalla foto aerea.

Nella visura catastale, inoltre, nell'indirizzo non è riportato il numero civico.

4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene

4.VII.i Regolarizzazione urbanistica

Dopo aver consultato il Regolamento Edilizio e la normativa urbanistica vigente, è stata determinata con maggiore precisione la natura delle difformità sopra descritte e sono state definite le azioni da intraprendere per una eventuale regolarizzazione dell'immobile, con la valutazione dei relativi costi di costruzione, degli oneri dovuti nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e delle competenze tecniche necessarie, come di seguito descritto.

Il titolo edilizio relativo all'immobile individuato è regolare e sono da reputare autorizzate esclusivamente le opere riportate negli elaborati grafici allegati (v. Allegato n. 7). Come descritto sopra, l'Autorizzazione di Agibilità del 24/12/1998 attesta che i lavori sono conformi al Deposito Art. 9 Legge 47/85 del 23/11/1998, che modifica l'Autorizzazione Edilizia n. 5821 del 09/11/1998,

ma non esistono elaborati grafici che diano prova di tale conformità, né urbanistici, né catastali, dunque, ai fini di ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile, è necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art. 6, c. 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e produrre gli elaborati grafici secondo quanto indicato dalla sottoscritta nell'Allegato n. 6 della presente Relazione.

4.VII.ii Regolarizzazione catastale

Per l'unità immobiliare in questione, è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, e la correzione dei dati riguardanti il numero civico.

Per l'espletamento di tali pratiche occorre considerare oneri per l'ammontare di 50 € e competenze tecniche per l'ammontare di 300 € (oltre cassa e I.V.A.).

4.VII.iii Totale spese da sostenere

Per riassumere, i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili saranno i seguenti.

- Per la regolarizzazione urbanistica:	
- Competenze tecniche per presentazione della pratica di C.I.L.A.:	1.500,00 €
- Per la regolarizzazione catastale:	
- Oneri:	50,00 €
- Competenze tecniche per pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate:	300,00 €
TOTALE	350,00 €

Le spese totali (D_A) da detrarre al valore di mercato degli immobili in fase di stima saranno, quindi:

$$D_A = 1.500,00 \text{ €} + 350 \text{ €} = 1.850,00 \text{ €}.$$

4.VIII. Attestazione di prestazione energetica

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia, si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, con destinazione commerciale, non era dotato di attestazione di certificazione né di prestazione energetica (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013).

La sottoscritta pertanto, come richiesto nell'incarico di stima, ha provveduto a redigere per tale immobile residenziale l'Attestato di Prestazione Energetica del 15/01/2019, valido fino al 15/01/2029, che si allega alla presente Relazione (v. Allegato n. 9) ed ha provveduto, inoltre, ad inserire l'immobile suddetto nella banca dati CEFA.

4.IX. Valutazione del bene

La stima dell'immobile sopra descritto (Lotto A) è stata effettuata per determinarne il più probabile valore di mercato, riferito alla data della presente Relazione, ai fini della vendita.

A tale proposito, sono stati adottati opportuni criteri di stima, riferiti al segmento di mercato cui il bene appartiene, e apportando ove necessario degli adeguamenti.

4.IX.i. Calcolo delle superfici

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, se ne dovrà calcolare la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di fatto descritto al paragrafo "4.II.", e secondo quanto rappresentato negli elaborati redatti dalla sottoscritta e riportati nell'Allegato n. 6 della presente Relazione.

La superficie commerciale del Lotto A verrà determinata sommando la superficie principale dell'immobile e le superfici secondarie degli accessori, arrotondate al metro quadrato e moltiplicate per i rapporti mercantili corrispondenti. Per «rapporto mercantile» si intende il rapporto tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Si adatterà il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate:

Descrizione	Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Superficie principale	84,28 mq	1,00	84,28 mq

4.IX.ii Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata condotta assumendo come più probabile valore venale la media aritmetica tra i valori ottenuti mediante due diversi metodi di stima, ed apportando eventuali adeguamenti dovuti alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritto. Nello specifico, si adatteranno due diversi metodi di stima, il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo Analitico per Capitalizzazione del Reddito.

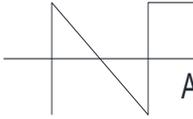
- *Metodo di stima Sintetico Comparativo*: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati innanzi tutto rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite di immobili effettuate nel primo semestre dell'anno 2018, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, considerati come valori minimi di riferimento, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali tre immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

- *Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito*: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare

tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima nel primo semestre dell'anno 2018, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, ed è stata poi presa in considerazione la media fra i valori di locazione degli stessi immobili simili considerati nel metodo precedente. È stato calcolato il reddito lordo prodotto dall'unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, ammortamento, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto, ed è stato infine applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato relativamente al bene oggetto di stima.

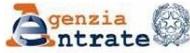
4.IX.iii. Stima del valore di mercato

Secondo i valori del I semestre 2018 rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Priolo Gargallo, nella zona definita «B1 - centrale», per la categoria «Negozi» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 1000 €/mq a 1600 €/mq, mentre il prezzo di locazione mensile varia da 5,7 €/mq a 10,5 €/mq per mese.



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: PRIOLO GARGALLO

Fascia/zona: Centrale/VIE BONDIFE-PENTAPOLI-GARGALLO-CAVE-COMPRENDE L

Codice zona: BT

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

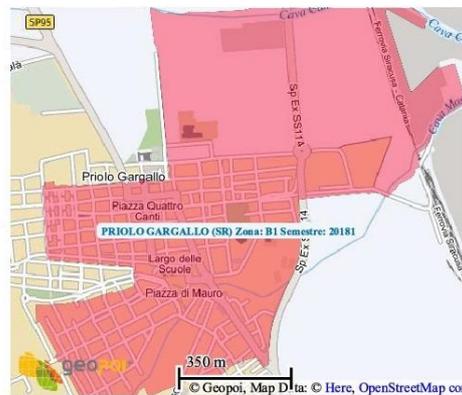
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	300	400	L	1,4	2	L
Negozi	Ottimo	1000	1600	L	5,7	10,5	L

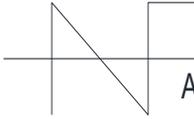
Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Per ottenere i valori di mercato applicando i due diversi metodi la sottoscritta si è servita del software *Actastime Pro 6.0.0*.



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

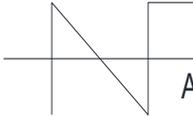
Rif. Perizia: 1

Rif. Immobile: 1

14 gennaio 2019

IMMOBILE

**Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo
- Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: 1

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

14 gennaio 2019

IMMOBILE	Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	5	Particella	147	Sub.	2	Cat.	C/1

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		Tipo unità		Fabbricati	
Provincia	Comune				
Siracusa	Priolo Gargallo				
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno		
	5	147	2		

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/1	1	82		245,63

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità	Classe	ha	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario

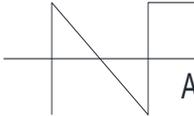
DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune
Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella	
5	147			

Intestatari	[REDACTED]
-------------	------------

Dati catastali - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

Rif. Perizia: 1

Rif. Immobile: 1

14 gennaio 2019

IMMOBILE	Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	5	Particella	147	Sub.	2	Cat.	C/1

UBICAZIONE

Indirizzo: via Grimaldi 36

Cap: 96010

Comune: Priolo Gargallo

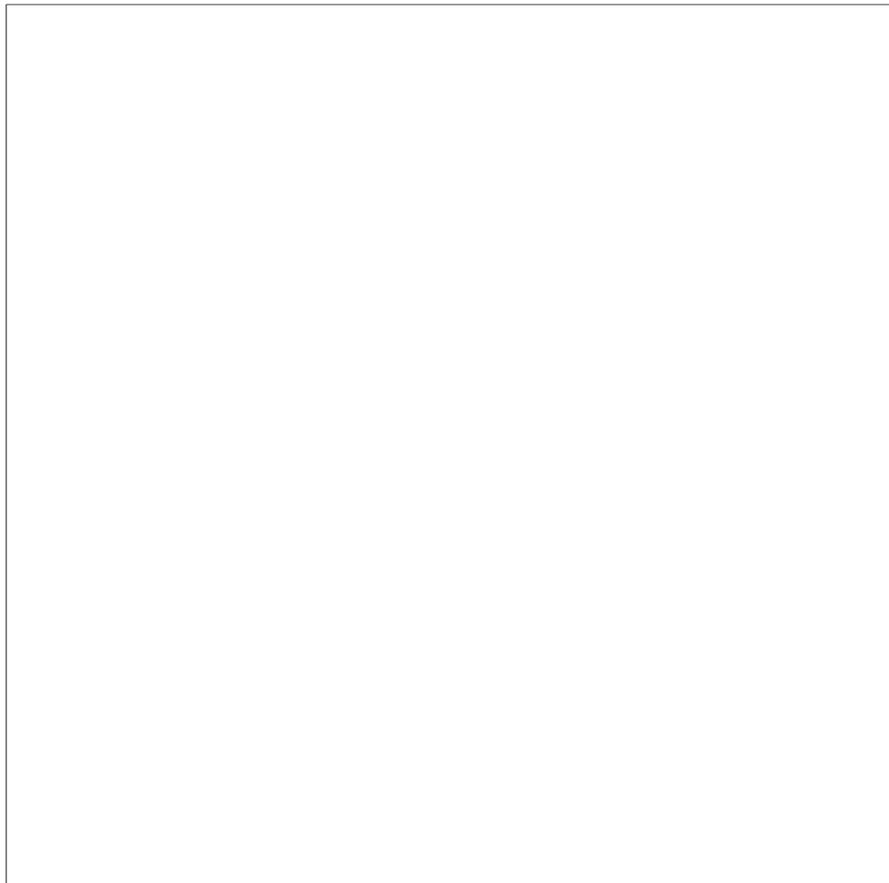
Provincia: Siracusa

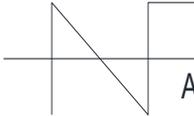
Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: T

Zona di riferimento: B1 - centrale





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1

Rif. Immobile: 1

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

14 gennaio 2019

IMMOBILE **Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano**

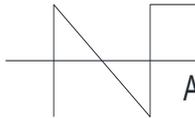
Proprietà **[REDACTED]**

Destinazione **Commerciale** Foglio **5** Particella **147** Sub. **2** Cat. **C/1**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	84,28	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità	84,00



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: 1

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

14 gennaio 2019

IMMOBILE	Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	5	Particella	147	Sub.	2	Cat.	C/1

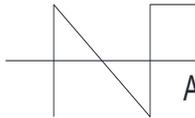
COEFFICIENTI CORRETTIVI

--	--

Zona di riferimento

B1 - centrale

				Prezzi marginali		
Piano con ascensore		PCA		x		
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0,800	x	-22.058	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x	0	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0	
Taglio	m ² 70 + m ² 100: 1,00	TAG	1,000	x	0	
Balconi		BAL		x		
Distribuzione	Mediocre: 0,975	DIS	0,975	x	-2.757	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0	
Vetustà	15 anni dal 2004	VET	0,900	x	-11.028	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0	
Manutenzione: immobile	0,95 + stabile 0,95	MAN	0,900	x	-11.028	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	5.515	
Efficienza energetica		EFF		x		
Localazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0	
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050	x	5.515	
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	-11.028	
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x	5.515	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0	
Zona	Migliore della media della zona; 1,05	ZON	1,050	x	5.515	
Produttività	1,10	PROD	1,100	x	11.028	
Altro		ALT		=		
		Coefficiente correttivo			0,760277	-26.438



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

Rif. Perizia: 1

Rif. Immobile: 1

14 gennaio 2019

IMMOBILE	Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	5	Particella	147	Sub.	2	Cat.	C/1

IMMOBILE COMPARATO

ID 2

Ubicazione	Locale commerciale in via della Pentapoli 34 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia		
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare		
Destinazione	Commerciale	Categoria	C/1
Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	210,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
Superficie commerciale mq					210,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0,800	x	43.750
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0,950	x	9.211
Balconi		BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità		LUM		x	
Vetustà		VET		x	
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1,000	x	0
Efficienza energetica		EFF		x	
Localazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	19.444
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x	-8.333
Traffico	Via rumorosa: 0,90	TRAF	0,900	x	19.444
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	x	-8.333
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo					0,678699
					82.847

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 31-10-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
175.000	210,00	0,678699	1.227,84

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	210,00	0,678699	

Immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1

Rif. Immobile: 1

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

14 gennaio 2019

IMMOBILE	Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	5	Particella	147	Sub.	2	Cat.	C/1

IMMOBILE COMPARATO

ID 3

Ubicazione	Immobile in via Annunziata - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)		
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare		
Destinazione	Commerciale	Categoria	C/1
Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	50,00	al 33,3%		al 15%		al 80,00%	50,00
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
al 50%		al 25%		al 5%			
al 35%		al 20%		al 2%			
Superficie commerciale mq							90,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

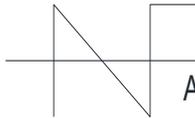
Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0,800	x	30.000
Orientamento		ORI		x	
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	x	6.316
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi		BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà		VET		x	
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	x	-10.909
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	13.333
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900	x	13.333
Locazione		LOC		x	
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050	x	-5.714
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	-10.909
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x	-5.714
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	x	-5.714
Produttività	1,10	PROD	1,100	x	-10.909
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo			0,94851579		6.513

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 20-06-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
120.000	90,00	0,94851579	1.405,70

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	90,00	0,94851579	



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

Rif. Perizia: 1

Rif. Immobile: 1

14 gennaio 2019

IMMOBILE	Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	5	Particella	147	Sub.	2	Cat.	C/1

IMMOBILE COMPARATO

ID 1

Ubicazione	Locale commerciale in via della Pentapoli 48 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia		
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare		
Destinazione	Commerciale	Categoria	C/1
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	250,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	250,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

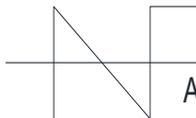
Piano con ascensore		PCA		x		
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0,800	x	42.500	
Orientamento		ORI		x		
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	x	8.947	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0	
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0,950	x	8.947	
Balconi		BAL		x		
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0	
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x	-8.095	
Vetustà		VET		x		
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	18.889	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,950	x	8.947	
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	18.889	
Efficienza energetica		EFF		x		
Locazione		LOC		x		
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0	
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	18.889	
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x	-8.095	
Traffico	Via rumorosa: 0,90	TRAF	0,900	x	18.889	
Zona		ZON		x		
Produttività	1,05	PROD	1,050	x	-8.095	
Altro		ALT		x		
					Coefficiente correttivo	0,52095323
						156.325

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 4-12-2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
170.000	250,00	0,52095323	1.305,30

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	250,00	0,52095323	



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: 1

14 gennaio 2019

IMMOBILE	Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	5	Particella	147	Sub.	2	Cat.	C/1

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

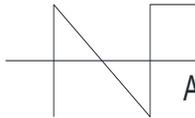
ID	Indirizzo						Destinazione	Categoria
	Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto compravendita	Valore corretto locazione
2	Locale commerciale in via della Pentapoli 34 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia -						Commerciale	C/1
	210,00	EUR	175.000,00		ott 2018	1,00	1.227,84	
3	Immobile in via Annunziata - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)						Commerciale	C/1
	90,00	EUR	120.000,00		giu 2018	1,00	1.405,70	
1	Locale commerciale in via della Pentapoli 48 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia -						Commerciale	C/1
	250,00	EUR	170.000,00		dic 2018	1,00	1.305,30	

Valori Medi - EUR/mq 1.312,95

Deviazione standard - EUR/mq 89,00

Calcolo dei valori medi ricavati dagli immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

Rif. Perizia: 1

Rif. Immobile: 1

14 gennaio 2019

IMMOBILE **Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**
Proprietà **[REDACTED]**
Destinazione **Commerciale** Foglio **5** Particella **147** Sub. **2** Cat. **C/1**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

B1 - centrale

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR **1.312,95** x

Coefficiente correttivo **0,760277** =

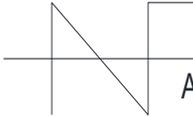
Valore di mercato per mq - EUR **998,20** x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale mq **84,00** =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2019

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **83.849**

Deviazione standard - EUR **± 5.684**



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1

Rif. Immobile: 1

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

14 gennaio 2019

IMMOBILE

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per capitalizzazione

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile a gennaio 2019 - EUR -

Spese annuali della proprietà - EUR =

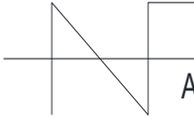
REDDITO ANNUO NETTO

Reddito annuo netto - EUR /

Saggio di capitalizzazione =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2019

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Siracusa - Rg. Es. 199/2018

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: 1

14 gennaio 2019

IMMOBILE

**Locale commerciale in via Grimaldi 36 - 96010 Priolo Gargallo
- Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

La presente perizia di stima dell'immobile è stata redatta da Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se la/e vi è pervenuta per errore la/e vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

- Stima del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato (V_M) per il Lotto A, pari alla media aritmetica fra i valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima adottati, sarà:

$$V_M = (V_{M1} + V_{M2}) / 2 = (83.849 \text{ €} + 99.429 \text{ €}) / 2 = 91.639 \text{ €}$$

A tale valore occorre sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile (D_A), pari a 1.850 €, come descritto nel paragrafo "4.VII.iii" della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale (V) sarà:

$$V = V_M - D_A = 91.639 \text{ €} - 1.850 \text{ €} = 89.789 \text{ €}$$

4.X. Divisibilità del bene

Il bene in esame è di proprietà esclusiva del debitore. Per la sua distribuzione interna, essendo costituito da un solo locale che prospetta su strada (zona vendita) ed un solo servizio igienico, allo stato attuale non risulta comodamente divisibile senza che ne sia compromessa la funzionalità e senza riduzione del valore commerciale complessivo.

5. CONCLUSIONI

Con riferimento al bene oggetto di pignoramento per il procedimento in epigrafe, la sottoscritta ha individuato n. 1 lotto di vendita, e precisamente:

- LOTTO A: Locale commerciale sito in Priolo Gargallo (SR), via Grimaldi n. 36, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 147, Sub 2.

Per tale lotto si può così riassumere il più probabile valore di mercato, che inoltre sarà pari alla quota di proprietà di 1/1 in capo al debitore:

LOTTO DI VENDITA		IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ (1/1)
1	LOTTO A	Locale commerciale sito in Priolo Gargallo (SR), via Grimaldi n. 36, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 147, Sub 2.	89.789 €	89.789 €

Siracusa, 23/01/2019

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Decreto di nomina e verbale di giuramento per conferimento incarico di stima.
2. Verbali di sopralluogo.
3. Documentazione fotografica.
4. Documentazione ipotecaria.
5. Documentazione catastale.
6. Elaborati grafici: Stato di fatto
7. Documentazione attestante la conformità urbanistica.
8. Atto di provenienza.
9. Attestato di Prestazione Energetica.
10. Comunicazioni sopralluoghi e relative attestazioni di invio alle parti.
11. Attestazione di invio Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

Siracusa, 23/01/2019

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina