TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bianca Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV s.r.l.
Codice fiscale: 05028250263
Via dell'Agricoltura, 7
37100 - Verona (VR)

contro

****
*Codice fiscale: **********
Nato a Siracusa il 00/00/0000*

****
*Codice fiscale: **********
Nata a Siracusa il 00/00/0000*

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E. 13

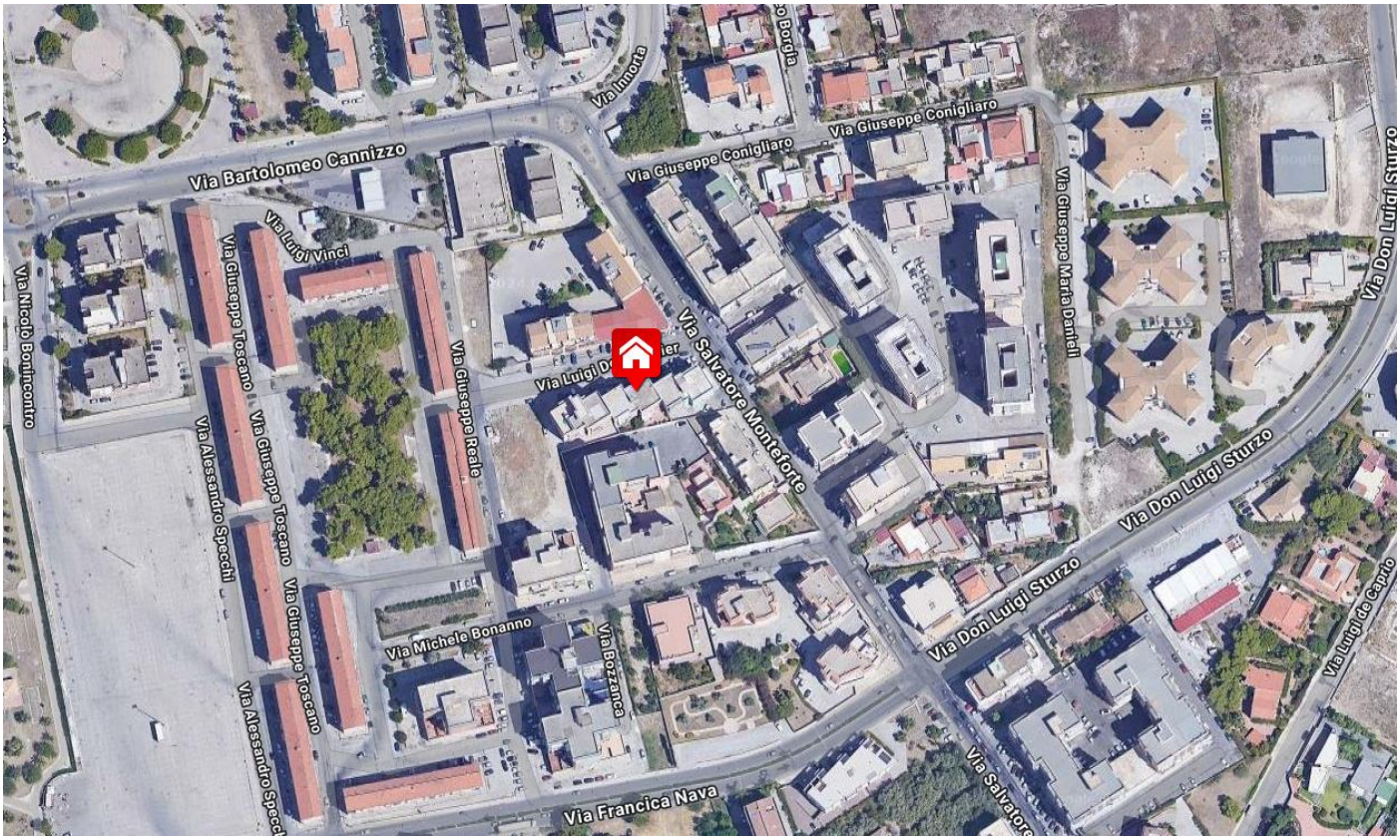
INCARICO

All'udienza del 29/08/2023, il sottoscritto Ing. Bianca Francesco, con studio in Traversa Vallone Carancino 41 - 96100 - Siracusa (SR), email ing.f.bianca@gmail.com, PEC francesco.bianca@ordineingegnerisiracusa.it, Tel. 347 6973585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siracusa (SR) - Via Doumontier, 13, interno 8, piano 3



Le coordinate geografiche sono: 37.09391 N, 15.28752 E

DESCRIZIONE

Appartamento di tipo economico posto al terzo ed ultimo piano di un edificio costituito da quattro piani fuori terra senza ascensore, il tutto con la quota proporzionale delle aree e parti comuni. L'appartamento da un lato verso la via Doumontier (precedentemente via Salvatore Monteforte) e dall'altro verso cortile interno. L'edificio è composto da un totale di n.8 unità immobiliari (due per ogni piano).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siracusa (SR) - Via Doumontier, 13, interno 8, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ********** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  Nato/a a Siracusa il 00/00/00

- ********** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  Nato/a il 00/00/00

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti

- ********** (Proprietà 1/2)

- ********** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile affaccia a nord su via Luigi Doumontier e a sud su cortile interno. Confina a ovest con il corpo scala comune e con l'immobile censito al foglio 16 particella 921 sub 7 di prorpietà i terzi e a est con unità immobiliare facente parte di un altro edificio censito al foglio 16 particella 923 anch'esso di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina/Soggiorno	36,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,70 m	
Camera da letto	14,25 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,70 m	
Cameretta 1	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,70 m	
Cameretta 2	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,70 m	
Bagno	3,60 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,70 m	
Rispostiglio + disimpegno	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,70 m	

Ingresso + corridoio	10,65 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,70 m	
Balcone	8,60 mq	8,60 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**106,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento, sito al terzo ed ultimo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, ha accesso diretto dal vano scala comune. Si compone di un ampio vano giorno che costituisce cucina soggiorno di circa 36 mq dotato di balcone, con affaccio sulla via Doumontier, di circa 8mq totalmente chiuso con vetro e alluminio. Direttamente dall'ingresso è possibile accedere al bagno di 3,5 mq, dotato di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno, non è fornito di apertura verso l'esterno ma è stato installato un piccolo aspiratore d'aria. Tuttavia non è dotato di disimpegno rispetto ai locali abitabili, come stabiliti dal regolamento edilizio, a fini igienico-sanitari. Sono presenti una camera da letto matrimoniale di circa 14 mq e altre due camere rispettivamente di circa 9 mq e 11 mq tutte dotate di finestra su cortile interno. Infine è presente un locale ripostiglio il quale risulta ancora in corso di costruzione. Le superfici predette sono da considerare calpestabili.
Il calcolo della superficie convenzionale è stato condotto ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23/03/1998. La superficie commerciale deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:
A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); – di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). – verande/portici/tettoie.

Per la misurazione della superficie commerciale:
a) Vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito:
- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata:
Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i

seguenti coefficienti:
Balconi, terrazzi e similari Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a mq 25 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25
• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	921	7	1	A3	1	5,5 vani	110 mq	355,06 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
Durante il sopralluogo è stata riscontrata totale difformità tra stato di fatto e planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, dopo essere stato acquistato dagli odierni debitori, è stato oggetto di lavori edili che ne hanno ridisegnato gli spazi interni. Tuttavia tali lavori non sono stati del tutto portati a termine per cui è presente un vano ripostiglio non rifinito. In generale l'appartamento è in discrete condizioni anche se sono state riscontrate tracce diffuse dovute a possibili infiltrazioni dal soprastante terrazzo.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni, il vano scala ed il lastrico solare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù, censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui è parte integrante è costituito da un corpo di fabbrica con scheletro portante in cemento armato, la cui copertura è costituita da un lastrico solare accessibile. I solai sono in latero cemento. Le pareti interne ed esterne risultano rifinite con intonaco civile e pitturate. La pavimentazione è con piastrelle in ceramica. Gli impianti sono sottotraccia. Non vi è impianto di riscaldamento ma sono stati installati di condizionatori d'aria. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera con tapparella in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra ********** e dalla figlia **********, unitamente ai figli minori di quest'ultima ********** e **********.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 20/08/1991 al 10/07/2003</td><td rowspan="8">**********, nata in Libia il 05/10/****, per la quota 1/3 di piena proprietà. ********** **********, nata in Libia il 13/03/****, per la quota 1/3 di piena proprietà. ******** ******** ********, nata in Libia il 30/08/****, per la quota 1/3 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ********** ******</td><td colspan="4">Divisione a stralcio</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notatio Felice Bonfanti</td><td>20/08/1991</td><td>50114</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del Teritorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Siracusa</td><td>17/09/1991</td><td>11845</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/09/1994 al 20/08/1991</td><td rowspan="8">**********, nata in Libia il 05/10/****, per la quota 1/4 di piena proprietà. **********, nata in Libia il 13/03/****, per la quota 1/4 di piena proprietà.********** ********** **********, nata in Libia il 30/08/*****, per la quota 1/4 di piena proprietà. ********** **********, nato in Libia il 05/07/****, per la quota 1/4 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ******* **********</td><td colspan="4">Denuncia di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Noto</td><td>13/09/1994</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del Teritorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Siracusa</td><td>18/04/1996</td><td>4982</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 10/07/2003 al 12/07/2007</td><td rowspan="8">**********, nata in Libia il 05/10/*****, per la quota 3/9 di piena proprietà. **********, nata in Libia il 13/03/****, per la quota 3/9 di piena proprietà. ******* ********* **********, nata in Libia il 30/09/*****, per la quota 1/9 di piena proprietà. ********** **********, nato a</td><td colspan="4">Denuncia di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Roma</td><td>10/07/2003</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

	********** (KR) il 18/05/*****, per la quota 1/9 di piena proprietà. ********** ********** ********** , nata a Roma (RM) il 13/03/*****, per la quota 1/9 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **********	Agenzia del Teritorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Siracusa	23/08/2003	11167	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/07/2007**	**********, nato a Siracusa (SR) il 00/00/*****, proprietario per 1/2 piena proprietà. ********** **********, nata a Siracusa (SR) il 00/00/*****, proprietaria per 1/2 piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ********** **********	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Emanuele Pensavalle	12/07/2007	84753	10735
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio - Siracusa	17/07/2007	11391	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Siracusa aggiornate al 09/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

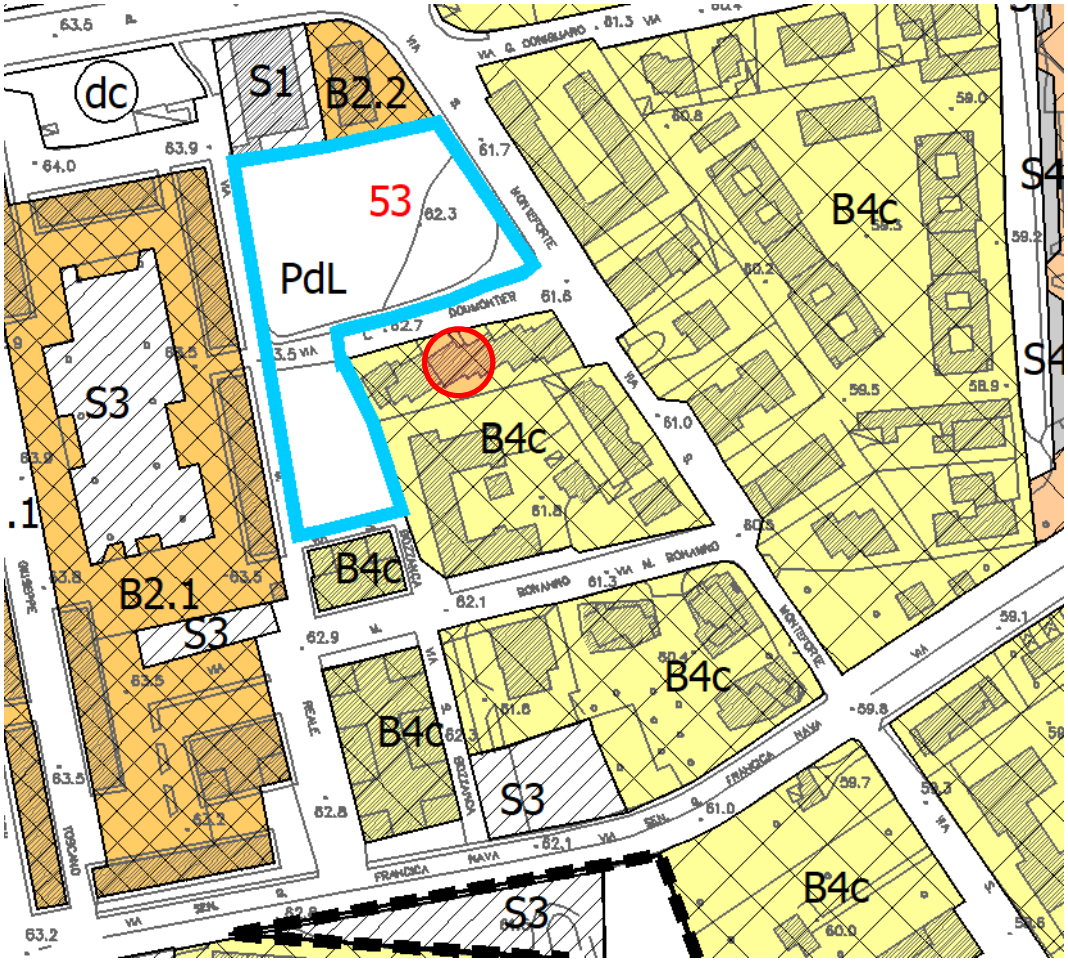
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Siracusa il 17/07/2007
  Reg. gen. 17983 - Reg. part. 4192
  Importo: € 165.000,00
  A favore di Unicredit Banca s.p.a.
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: Notaio Emanuele Pensavalle
  Data: 12/07/2007
  N° repertorio: 84754
  N° raccolta: 10736

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Siracusa il 15/06/2023
  Reg. gen. 11603 - Reg. part. 9078
  Quota: 1/1
  A favore di PRISMA SPV s.r.l.
  Contro **********

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B4c (tessuto edificato a media densità di tipo c) del vigente piano regolatore del Comune di Siracusa. Si tratta delle aree situate lungo il tratto orientale intermedio di viale Scala Greca e a sud-ovest della Mazzarona, costituite da un tessuto misto di edifici pluripiano e case basse isolate su lotto, prevalentemente ad uso residenziale.
La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale.
Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:
- Turistica e Ricettiva quali alberghi, residence ed ostelli;
- Commerciale e Direzionale quali esercizi di vicinato, locali per il pubblico spettacolo, studi professionali ed uffici direzionali.
Sono consentiti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,45 mq/mq
- Altezza massima (H max): 10,60 m.



B4c	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo c	Art. 24	B4c

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sull'atto di provenienza rogato dal notaio Emanuele Pensavalle parte venditrice ha dichiarato che la costruzione dell'immobile è avvenuta prima del 01/09/1967. In questi casi, ai fini della regolarità edilizia fa fede la planimetria catastale di primo impianto. Dal riscontro tra lo stato di fatto e quest'ultima, in sede di sopralluogo, è stata riscontrata una totale difformità nella distribuzione degli spazi interni a seguito dell'esecuzione di lavori edili per i quali non è stato richiesto alcun titolo abilitativo. In particolare è stato eliminato il disimpegno all'ingresso che consentiva di separare la zona giorno dalla zona notte e dal bagno al fine di ricavare un unico grande ambiente soggiorno/cucina e un'altra cameretta, quest'ultima a scapito del bagno che è stato ricavato adiacente all'ingresso, risultando non dotato di finestra ma soprattutto, come detto, in comunicazione diretta con la zona giorno rendendo di fatto non possibile il rilascio di un certificato di agibilità.
Per quanto sopra l'appartamento risulta difforme dallo stato di primo impianto e occorre procedere con una pratica edilizia e catastale ai fini della regolarizzazione. Sono altresì necessari lavori di ristrutturazione considerato anche lo stato degli impianti tecnologici totalmente privi di dichiarazione di conformità.
Per le pratiche edilizie (CILA, certificato di agibilità) vanno considerate spese tecniche per circa € 2.000,00.
Per la pratica catastale (DOCFA) vanno considerate spese tecniche per circa € 500,00.
Per i lavori di ristrutturazione e dichiarazione di conformità degli impianti si stima, trattandosi di alloggio di tipo economico popolare, un costo di € 150,00 al mq per cui sommano € 150,00 x € 106 mq = € 15.900,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto non ha potuto procedere con la predisposizione di quest'ultimo trattandosi di opere abusive per cui è necessario intervenire con nuovi lavori edili al fine di ripristinare lo stato originario o diverso (che comunque rispetti i parametri edilizi ed igienico/sanitari) con preventiva richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Siracusa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento non fa parte di un condominio regolarmente costituito. Le spese comuni, attualmente la sola luce scala, vengono alternativamente gestite da uno dei condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siracusa (SR) - Via Doumontier, 13, interno 8, piano 3
  Appartamento di tipo economico posto al terzo ed ultimo piano di un edificio costituito da quattro piani fuori terra senza ascensore, il tutto con la quota proporzionale delle aree e parti comuni. L'appartamento da un lato verso la via Doumontier (precedentemente via Salvatore Monteforte) e dall'altro verso cortile interno. L'edificio è composto da un totale di n.8 unità immobiliari (due per ogni piano).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 921, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 49.951,44

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Stima sintetica per confronto
Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni:
• l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili al fabbricato oggetto della valutazione;
• la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto;
• l'esistenza di un parametro comune per il raffronto;
• il prezzo a metro quadrato della superficie dell'immobile.
Per abitazioni civili ubicate nel Comune di Siracusa in zona periferica D2, in uno stato conservativo definito normale, il valore di mercato per superficie lorda è variabile tra 660,00 e 920,00 €/mq (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare, anno 2023 - semestre 2). Inoltre sono state interpellate agenzie operanti nel settore immobiliare che hanno fornito, per immobili ricadenti in tale zona ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili all'immobile di cui trattasi, un valore variabile tra i 750,00 e gli 840,00 €/mq.
Per l'immobile in questione verrà adottato il prezzo medio di € 660,00 quale base di stima a cui applicare un coefficiente di merito secondo la tabella seguente:

- ubicazione del fabbricato:	in zona periferica	+0,900
- età dell'edificio:	oltre 40 anni	+0,900
- piano 3°:	senza ascensore	+0.800
- arieggiamento:	adeguato	+1,000
- luminosità:	luminoso (soleggiatura diretta per buona parte del giorno)	+1.050
- esposizione e vista:	esterna	+1.050
- coefficiente di ponderazione globale:		+0,714

Il prezzo medio corretto è dunque: € 660,00 x 0,714 = € 471,24

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Siracusa (SR) - Via Doumontier, 13, interno 8, piano 3	106,00 mq	471,24 €/mq	€ 49.951,44	100,00%	€ 49.951,44
				Valore di stima:	€ 49.951,44

Valore di stima: € 49.951,44

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Irregolarità Catastale	500,00	€
Lavori di ristrutturazione	15900,00	€
Pratica urbanistica (CILA, Certificato di Agibilità)	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 31.551,44**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, li 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bianca Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ Report fotografico (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ Planimetria stato di fatto (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ Visure attuale e storica (Aggiornamento al 06/09/2023)
- ✓ Planimetria catastale (Aggiornamento al 06/09/2023)
- ✓ Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/09/2023)
- ✓ Atto di provenienza - Compravendita rep. 84753

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.551,44

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Siracusa (SR) - Via Doumontier, 13, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 921, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	106,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, dopo essere stato acquistato dagli odierni debitori, è stato oggetto di lavori edili che ne hanno ridisegnato gli spazi interni. Tuttavia tali lavori non sono stati del tutto portati a termine per cui è presente un vano ripostiglio non rifinito. In generale l'appartamento è in discrete condizioni anche se sono state riscontrate tracce diffuse dovute a possibili infiltrazioni dal soprastante terrazzo.		
Descrizione:	Appartamento di tipo economico posto al terzo ed ultimo piano di un edificio costituito da quattro piani fuori terra senza ascensore, il tutto con la quota proporzionale delle aree e parti comuni. L'appartamento da un lato verso la via Doumontier (precedentemente via Salvatore Monteforte) e dall'altro verso cortile interno. L'edificio è composto da un totale di n.8 unità immobiliari (due per ogni piano).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra ********* e da **********, unitamente ai figli minori di quest'ultima ********** e **********.		