

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: **n°84/2025 R.G.Es.**

Omissis

contro

Omissis

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giuseppe Solarino**

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.
Giuseppe Solarino;

in data 22 maggio 2025 il sottoscritto Ing. Giovanni Riscica, con Studio Tecnico in Siracusa al Ronco II a Viale Zecchino n°27, veniva nominato dalla Dott.ssa Alessia Romeo C.T.U. nel procedimento n°84/2025 R.G.Es. promosso da ***Omissis*** contro ***Omissis***, al fine di redigere una perizia di stima relativamente all'immobile pignorato a quest'ultima, 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 28/05/2025 il sottoscritto provvedeva all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.

Individuazione lotti

L'immobile pignorato, di proprietà dell'esecutata, consiste in un'abitazione indipendente di tipo economico sita ad Avola (SR) in Via Nizza n°119 e pertanto si individua **un solo lotto**.

L'immobile pignorato

Abitazione di tipo economico sita ad Avola in Via Nizza n°119

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Abitazione indipendente di tipo economico sito ad Avola (SR) in Via Nizza n°119. Dati catastali: F. 80 P.lla 13817 Cat. A/4 Classe 2 (ex F. 83 P.lla 2503). A tal proposito, è bene evidenziare, che al catasto l'immobile risulta essere erroneamente situato in Via Nizza n°57 e non al civico n°119 (vedasi all. 3 - Visura storica catastale), mentre l'indirizzo risulta corretto in tutta la documentazione in atti ed in particolare nell'Atto di pignoramento immobiliare e nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-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°119 della Via Nizza che fa angolo con la Via Giovanni Huss, ovvero in una zona centrale a sud-est del paese. Essa infatti dista meno di 100 m dalla Via Linneo che rappresenta una delle sei strade che racchiudono all'interno del famoso "esagono perfetto" il centro storico di Avola e pertanto nelle sue vicinanze esistono uffici pubblici, chiese ed attività commerciali e di servizio di vario genere.

L'immobile, edificato agli inizi degli anni '50, comprende principalmente un piano terra con copertura a terrazza praticabile ed un 1° piano, di estensione di molto inferiore al piano sottostante, in quanto rappresenta l'originario casotto copriscala, oggi ristrutturato e modificato internamente, avente invece una copertura a tetto ad una falda. Al piano terra la sua struttura portante è in muratura dello spessore di 30 cm, i tramezzi hanno uno spessore di 15 cm ed i solai sono del tipo latero-cementizio gettati in opera, mentre al 1° piano, al quale si accede da un pozzo luce tramite tre rampe di scala in cemento armato, la struttura portante è anche qui in muratura ma dello spessore di 20 cm, i tramezzi hanno uno spessore di 10 cm e la copertura è, come già detto in precedenza, ad una falda sostenuta da travi in legno lamellare della sezione di 10 x 12 cm, con sovrastante tavolato, impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole tipo coppo siciliano.

I suoi prospetti, che al piano terra presentano una finitura al quarzo plastico ed una zoccolatura perimetrale in piastrelle di ceramica smaltata alta 45 cm delimitata superiormente da un listello in marmo, appaiono in buono stato di conservazione e di decoro generale, mentre al 1° piano sono rifiniti con tonachina e si trovano in discreto stato.

L'abitazione pignorata, che confina a nord con il fabbricato di proprietà di ***Omissis***, a sud con la Via Giovanni Huss con la quale confina in parte anche ad est oltre che con il fabbricato di proprietà di ***Omissis*** ed infine ad ovest con la Via Nizza, si presenta planimetricamente in entrambi i livelli di forma regolare, nonché sufficientemente luminosa ed arieggiata ed ha

complessivamente una superficie lorda pari a circa 87 mq che, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni, discende a circa 72 mq utili. Al suo interno comprende, al piano terra un ingresso-soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto ed un bagno, mentre al 1° piano un camerino, un bagno ed un disimpegno dal quale si può accedere alla terrazza praticabile avente una superficie pari a circa 47 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
PIANO TERRA				
Ingresso - soggiorno	21,15	3,23	ovest	+ che discrete
Cucina	11,05	3,23	est	buone
Camera da letto 1	13,91	3,23	ovest	buone
Camera da letto 2	9,22	3,23	sud	discrete
Bagno	3,55	3,23	sud	+ che discrete
Lav. / Pozzo luce	3,17	H media 5,90	nessuna	+ che discrete
PRIMO PIANO				
Disimpegno	2,68	H media 2,25	sud - ovest	buone
W.C.	2,40	H media 2,45	nessuna	buone
Camerino	4,82	H media 2,40	ovest	discrete

In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

PIANO TERRA

INGRESSO - SOGGIORNO

- INFISSI: 1) portoncino d'ingresso in alluminio preverniciato e vetro satinato ad un'anta e ½ con sopraluce apribile a vasistas; 2) finestra in alluminio anodizzato e vetro singolo a quattro specchiature delle quali solo le due centrali apribili, munita sia di avvolgibile in pvc che di persiana a tre ante in alluminio anodizzato (*infisso tipo 1*); 3) finestra di sola

luce posta in alto nella parete dell'ingresso a confine con il pozzo luce, realizzata con vetro cemento di vario colore.

- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato con la presenza di un rosone a mosaico all'ingresso e decori vari.
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura. Esiste un rivestimento in quarzite nelle aperture ad arco che separano l'ingresso dal soggiorno e quest'ultimo dalla cucina e attorno alla finestra di sola luce dell'ingresso. Nella parte sommitale delle pareti della zona ingresso sono presenti perimetralmente delle gole in gesso che accolgono al loro interno un impianto d'illuminazione soffusa.

CUCINA

- INFISSI: piccola finestra in alluminio prevemiciato e vetro singolo ad un'anta, munita di persiana anch'essa in alluminio prevemiciato.
- PAVIMENTO: gres porcellanato.
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura ad eccezione dell'intera altezza della parete est che presenta un rivestimento in piastrelle di gres porcellanato che troviamo anche nella parete nord ma per un'altezza di 90 cm. Inoltre nella parete sud, in corrispondenza di una cucina in muratura lunga 2,30 m, completamente rivestita in piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di 10 x 10 cm, troviamo un rivestimento realizzato con le stesse piastrelle anche al di sopra del suo piano cottura e di lavoro per un'altezza di 70 cm.

CAMERA DA LETTO 1

- INFISSI: (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

CAMERA DA LETTO 2

- INFISSI: finestra a giorno a due ante in alluminio preverniciato con specchiature in metacrilato trasparente.
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

BAGNO

- INFISSI: piccola finestra in alluminio anodizzato e vetro singolo opaco ad un'anta, munita sia di avvolgibile in pvc che di persiana anch'essa in alluminio anodizzato.
- PAVIMENTO: ceramica smaltata.
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 230 cm, mentre la loro rimanente altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.
- ACCESSORI: vaso igienico con cassetta ad incasso, bidet, lavabo ed un piatto doccia delle dimensioni di 90 x 70 cm, munito di chiusura in alluminio preverniciato e metacrilato ad ante scorrevoli.

LAVANDERIA /POZZO LUCE

- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato con inserto decorativo centrale.
- TINTEGGIATURE: le pareti sono tinteggiate con idropittura ad eccezione di quella sud e di parte di quella ovest, ovvero nella zona lavanderia, che presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di 10 x 10 cm per un'altezza di 140 cm.
- ACCESSORI: pilozza in pvc con mobiletto e predisposizione per la lavatrice.

PRIMO PIANO

DISIMPEGNO

- INFISSI: 1) porta ad un'anta in alluminio preverniciato e vetro retinato; 2) finestra a giorno ad un'anta in alluminio preverniciato e vetro singolo opaco con apertura sia a

bandiera che a vasistas (*infisso tipo 2*).

- PAVIMENTO e BATTISCOPA: ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE: le pareti sono tinteggiate con idropittura.

W.C.

- PAVIMENTO: ceramica smaltata.
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 120 cm tranne in corrispondenza della doccia dove è 200 cm, mentre la loro rimanente altezza è tinteggiata con idropittura.
- ACCESSORI: vaso igienico con cassetta in ceramica, lavabo a colonna ed un piatto doccia delle dimensioni di 70 x 70 cm privo di box.

CAMERINO

- INFISSI: (*infisso tipo 2*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE: le pareti sono tinteggiate con idropittura.

A completamento della descrizione dell'immobile occorre dire che: 1) le porte interne del piano terra sono del tipo in legno tamburato e tutte ad un'anta cieca, mentre quelle del 1° piano sono a soffietto in pvc; 2) il pozzo luce viene illuminato alla quota del 1° piano da tre finestre in alluminio prevemiciato e vetro singolo esistenti su due file sovrapposte in corrispondenza della parete sud, delle quali due sono di sola luce, mentre la terza è ad un'anta apribile a bandiera; 3) in tutte le pareti della camera da letto più grande, nella parete ovest del soggiorno ed in quella nord dell'ingresso sono presenti, per un'altezza di 90 cm, dei sottili pannelli, presumibilmente in polistirolo, posati per nascondere l'esistenza di umidità di risalita dal sottosuolo che nel soggiorno, nelle vicinanze dell'angolo di sud-ovest, è tra l'altro ben visibile in quanto più alta della suddetta pannellatura; 4) la scala presenta i gradini rivestiti in lastre di cemento ed è munita di una ringhiera in ferro alta un metro; 5) la terrazza praticabile presenta il pavimento in marmette di cemento e graniglia ed il

battiscopa in ceramica smaltata; 6) l'impianto elettrico, realizzato in tempi abbastanza recenti, sembrerebbe essere a norma ma non è certificato; 7) non è presente un impianto di riscaldamento.

QUESITO II

STATO DI POSSESSO: L'immobile si presenta non abitato, ma nella piena disponibilità dell'esecutata.

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 01/08/2025 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* n. di rep. *omissis* a rogito del Dott. Giovanni Ali, Notaio in Avola (SR), iscritta il *omissis* ai nn. *omissis* a favore del Banco di Sicilia S.p.A. per la somma complessiva di € 175.500,00 a garanzia della somma di € 117.000,00, durata 25 anni, contro *omissis* e *omissis*.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il *omissis* ai nn. *omissis* a favore di *omissis* e contro *omissis*, notificato da UNEP Tribunale di Siracusa il *omissis* al n. *omissis* di rep..

altre informazioni per l'acquirente:

- *Omissis*, già piena proprietaria dell'immobile pignorato per 1/2, ha acquisito la piena proprietà dell'altra metà dello stesso, in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito

del Dott. Giovanni Ali, Notaio in Avola (SR), del *omissis* con nn. di rep. *omissis* trascritto in data *omissis* ai nn. *omissis* da potere di *omissis* (vedasi all. 5/a).

- A *omissis* e *omissis*, la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, è pervenuta in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito del Dott. Giovanni Ali, Notaio in Avola (SR), del *omissis* con nn. di rep. *omissis* trascritto in data *omissis* ai nn. *omissis* da potere di *omissis* e *omissis* (vedasi all. 5/b).
- Ad *omissis* e *omissis*, la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, è pervenuta in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito del Dott. Giovanni Battista, Notaio in Noto (SR), del *omissis* con n. di rep. *omissis* trascritto in data *omissis* ai nn. *omissis* da potere di *omissis*.

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE: In relazione alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato è importante in primis evidenziare il fatto che esso, per quanto risulta dalla planimetria catastale (vedasi all. 6), è stato accatastato in data 05/10/1953 e pertanto 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. Infatti, a seguito di una verifica effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del Comune di Avola in data 17/07/2025, non si è trovata, né a nome dell'esecutata né a nome di tutti i precedenti proprietari, alcuna documentazione riguardante il suddetto immobile che attualmente non è però più regolare né dal punto di vista edilizio - urbanistico che catastale, a causa di diverse modifiche interne che, a detta dell'esecutata, sono state effettuate al piano terra dai precedenti proprietari, in quanto all'atto dell'acquisto era già come si trova attualmente, mentre al 1° piano

dalla stessa. Le suddette modifiche sono riscontrabili esclusivamente al piano terra dal confronto dello stato attuale con la succitata planimetria catastale risalente all'anno 1953, che rappresenta l'unico elaborato grafico ufficiale dal quale si può rilevare com'era l'immobile in origine, in quanto in essa non è rappresentato il 1° piano, che probabilmente, trattandosi di un semplice tomino scala, all'epoca non era necessario riportare. Detto ciò, al piano terra esse consistono in: 1) demolizione del tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno, con la creazione al suo posto di una grande apertura ad arco; 2) chiusura di porte interne esistenti, quali quelle per accedere dall'ingresso sia alla cucina che al pozzo luce e la creazione di nuove, ovvero quella per accedere al pozzo luce dalla cucina e quella ad arco priva d'infisso per accedere dal soggiorno alla cucina; 3) realizzazione all'interno del pozzo luce di una zona lavanderia; mentre al 1° piano, per quanto mi è stato riferito dall'esecutata, hanno riguardato la completa ristrutturazione dell'esistente tomino scala, che fungeva anche da locale di sgombero, che ha previsto anche la sostituzione dell'originaria copertura ad una falda in onduline di eternit, materiale altamente cancerogeno, con un nuovo tetto in legno, nonché la realizzazione al suo interno di un camerino e di un servizio igienico ai quali si accede da un disimpegno (*vedasi all. 4*).

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, che è stato oggetto nel tempo solamente di modifiche interne, sarà possibile redigendo e depositando al Comune di Avola una C.I.L.A. in Sanatoria e conseguentemente si dovrà ottenere il rilascio della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) ex Certificato di 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:

- la certificazione con eventuali modifiche, a cura di un'impresa abilitata, degli

impianti elettrici di tutto l'immobile in quanto dovranno essere a norma di legge;

- la redazione, da parte di un tecnico abilitato della Dichiarazione di rispondenza relativa agli impianti idrici e di scarico esistenti;
- il rifacimento delle planimetrie catastali in quanto dovranno essere conformi allo stato attuale dell'immobile e la contemporanea correzione del suo numero civico.

Da ciò ne consegue, che in fase di valutazione dell'immobile, si dovranno considerare a decurtazione del valore di mercato, ricavato con i criteri di stima che verranno adottati, i seguenti costi per: a) la redazione ed il deposito da parte di un tecnico abilitato della C.I.L.A. in Sanatoria che è stimabile in **€ 2.250,00** visto che la sola sanzione che applicherà il comune è di € 1.000,00; b) le competenze tecniche e le spese vive necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e per la correzione del suo numero civico che sono stimate in **€ 850,00**; c) la certificazione dell'impianto elettrico esistente che è stimabile in **€ 500,00**; d) la redazione da parte di un tecnico abilitato della Dichiarazione di Rispondenza sugli esistenti impianti idrico e di scarico che si può stimare in **€ 250,00**; e) la redazione ed il deposito della S.C.A. che è stimabile, compresi i diritti di segreteria e di esame progetto, in **€ 1.250,00**. Pertanto, per regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale e per ottenere il rilascio della S.C.A., bisognerà affrontare un costo totale stimabile in **€ 5.100,00**.

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. 7 - 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:

- 15 % 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	$15 \% \times € 4.200,00 = € \underline{630,00}$
- Reddito annuo netto	$€ 4.200,00 - € 630,00 = € 3.570,00$

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€ 3.570,00 \times 100/5 = € 71.400,00$$

“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 30 % fino a 25 mq, mentre la quota eccedente al 10% e pertanto essa sarà pari, con arrotondamento al mq, a **97,00** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione mq 87,00 pari a 100 % = mq 87,00
 - superficie terrazza praticabile mq 25,00 pari a 30 % = mq 7,50
mq 22,00 pari a 10 % = mq 2,20
- Totale mq 96,70
- arrotondamento mq 0,30
- Superficie commerciale **mq 97,00**

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: 97,00 mq

Valore per unità di misura: €/mq 720,00

$$\text{Probabile valore venale: } \text{mq } 97,00 \times \text{€/mq } 720,00 = \text{€ } 69.840,00$$

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

$$1/2 (71.400,00 + 69.840,00) = \text{€ } 70.620,00$$

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 **5.100,00**.

Di conseguenza il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima scaturirà

dalla seguente sottrazione:

$$(70.620,00 - 5.100,00) = € 65.520,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€ 65.500,00 (diconsi Euro Sessantacinquemilacinquecento/00)**

QUESITI 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 in Via Nizza n°119

Valutazione: **€ 65.500,00 (diconsi Euro Sessantacinquemilacinquecento/00)**

Elenco degli allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico immobile;
- 3) Visura storica catastale;
- 4) Planimetrie immobile da rilievo;
- 5) Atti di provenienza: a) atto del 22/03/2007, b) atto del 20/09/2010;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) A.P.E. immobile.

Siracusa, lì 04/08/2025

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

