

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Esec. Imm. n. 164/22 – Tribunale di Siracusa

G.E. Dott.ssa Romeo Alessia

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



Beni Pignorati

LOTTO 1 – Fabbricato posto in Rosolini, via Cile n. 25, piani seminterrato, rialzato, primo e copertura, foglio 29 p.lla 494

proprietà [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

QUESITI POSTI

Accertamenti preliminari:

- *esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*
- *verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*
- *identificazione dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisposizione ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene;*
- *verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicazione del regime patrimoniale ove coniugato, specifica se sia in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Redazione relazione di stima

Redazione, in fascicoletti separati e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, di tante relazioni di stima quanti solo i lotti individuati, con indicazione in ciascuna di tali relazioni di:

- *esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno, degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- *accertamento dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- *verifica dell'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, distinzione e indicazione in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicazione, in questi ultimi, dei costi a ciò necessari; (il perito dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli):*
- *per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *per domande giudiziali (precisare se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;*

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili
- elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc)" e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicazione della tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; indicazione altresì delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);
- eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- valutazione dei beni, con indicazione, distinta in separati paragrafi, dei criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esposizione in forma tabellare del calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, precisazione degli adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossivi e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

- nel caso della quota indivisa valutazione della sola quota con precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, e identificazione, in caso affermativo, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

PREMESSA

Io sottoscritta **A. [REDACTED]**, con studio in Augusta, Contrada Samperi snc, sono stata nominata dal G.E. Dott.ssa Romeo Alessia, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 164/2022 e ho accettato l'incarico in data 21/10/2022.

Ho raccolto le preliminari informazioni sulla effettiva proprietà del bene e l'esatta individuazione dello stesso come da documentazione in atti, estratto di mappa catastale e visura storica dell'immobile individuato nel Catasto fabbricati al foglio 29, particella 494 (allegato n. 1 – visura storica fg. 29 p.lla 494; allegato n. 2 – estratto di mappa fg. 29 p.lla 494).

Pertanto ho constatato che l'immobile è un fabbricato per civile abitazione costituito da n. 3 piani fuori terra (piano rialzato, piano primo, piano copertura, oltre piano seminterrato) posto in Rosolini, via Cile n. 25, foglio 29 p.lla 494. Sebbene all'interno del fabbricato ci siano n. 2 appartamenti, di fatto il lotto di vendita è unico poiché sono stati realizzati abusi edilizi con aumento di volume non sanabile e la stima terrà conto degli oneri per la remissione in pristino rispetto al progetto approvato con C.E. 105/2003, che prevede un appartamento tra il piano rialzato e il piano primo, oltre accessori.

Si distingue un unico lotto di vendita:

LOTTO 1 > fabbricato per abitazione monofamiliare distribuita su tre livelli fuori terra, piano rialzato, piano primo, piano copertura oltre piano seminterrato.

A seguito del sopralluogo effettuato dal custode Avv. Cappuccio Antonio, è stato concordato l'accesso agli immobili in data 14/12/22.

In tale data è stato possibile accedere all'immobile.

(allegato n. 3 – verbale sopralluogo del 14/12/2022)

NTA allegata al piano. Nei lotti sono ammessi interventi di nuova costruzione con indice 4mc/mq (allegato n. 5 – estratto di PRG Comunale).

L'area è ben servita ed è dotata delle infrastrutture primarie e secondarie.

Il bene ricade nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, all'interno del paesaggio locale 14 - "Tavolato di Rosolini", di cui all'art. 34 delle NTA allegata al piano paesaggistico (Tav. 29.7 regimi normativi). L'area non presenta vincoli.
(allegato n.6 - Stralcio Tav. 29.7 del Piano Paesaggistico e art. 34 delle NTA).

A seguito di istanza di accesso atti del 22/11/22, l'ufficio archivio del Comune di Rosolini ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 105 del 01/10/2003, intestata al [redacted] [redacted], per la costruzione di un fabbricato monofamiliare, i cui lavori sono iniziati in data [redacted].

Manca agli atti la fine dei lavori ovvero la variante finale per le opere realizzate in difformità dal permesso. Mancano, altresì, il certificato di Abitabilità e l'accatastamento.
(allegato n. 7 – richiesta atti del 22/11/22; allegato n. 8 – concessione edilizia n. 105/2003)

Al momento del sopralluogo del 14/12/2022 ho rilevato che l'immobile è costituito da n. 3 piani fuori terra (piano rialzato, piano primo, piano copertura), oltre piano seminterrato. Sono stati realizzati n. 2 appartamenti (piano rialzato e piano primo) oltre accessori.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla concessione edilizia 105/2003 infatti sono stati realizzati mc 794,39 invece di mc 499,60 consentiti, inoltre si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni e un diverso uso dei vani, come di seguito meglio specificato:

- piano seminterrato > adibito a magazzino/ripostiglio invece che a garage, riduzione della rampa di accesso;
- piano rialzato > riduzione del pozzo luce al fine di realizzare un bagno, realizzazione di terrazzo, e di una camera sul solaio che copre la rampa di accesso al garage del piano seminterrato;
- piano primo > realizzazione di un appartamento, riduzione del pozzo luce al fine di realizzare un bagno, chiusura della veranda e dello spazio a cielo aperto libero per realizzare n. 2 camere da letto e un ripostiglio;
- piano copertura > realizzazione di solaio a chiusura dello spazio a cielo aperto libero, realizzazione di n. 2 vani con servizi.

Le difformità riscontrate hanno comportato un aumento di volume oltre il consentito (oltre la capacità edificatoria del lotto) e l'eliminazione del parcheggio nel piano seminterrato che costituisce condizione essenziale per la costruzione del fabbricato, infatti il regolamento comunale non prevede la monetizzazione dello spazio a parcheggio; tali difformità non possono essere sanate pertanto dovranno essere calcolati gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto allegato alla C.E. 105/2003.

- *identificazione dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisposizione ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene;*

Il bene risponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento ed è distinto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Siracusa:

- 1) fabbricato sito in Rosolini (SR) Via Cile n. 25, FOGLIO 29 P.LLA 494, piani T-1-2-S1, CAT. F3.

- *verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicazione del regime patrimoniale ove coniugato, specifica se sia in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Detto bene è intestato per quota $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione a:

[REDAZIONE]

REDAZIONE RELAZIONE DI STIMA

- *esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno, degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

Il bene oggetto di stima è un fabbricato per abitazione monofamiliare costituito da n. 3 piani fuori terra (piano rialzato, piano primo, piano copertura), oltre piano seminterrato.

L'accesso al fabbricato avviene da via Cile n. 25.

Al piano seminterrato si distinguono n. 2 vani adibiti a magazzino/ripostiglio, n. 2 ripostigli, oltre corridoio/disimpegno.

Al piano rialzato si distinguono la cucina/soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli, un disimpegno, la terrazza.

Al piano primo si distinguono, la cucina/soggiorno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli, un disimpegno, la terrazza.

Al piano copertura si distinguono n. 2 vani con servizi igienici, con accesso separato.

Lo stato di fatto del fabbricato non corrisponde alla Concessione Edilizia n. 105/2003.

(allegato n. 9A –Concessione Edilizia n. 105/2003, allegato n. 9B – elaborato grafico rilievo del 14/12/22, allegato n. 9C – elaborato grafico sovrapposto)

Il bene risponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento ed è distinto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Siracusa:

- 1) fabbricato sito in Rosolini (SR) Via Cile n. 25, FOGLIO 29 P.LLA 494, piani T-1-2-S1, CAT. F3.

(allegato n. 1 – visura catastale).

Il lotto di vendita è costituito da un fabbricato per abitazione costituito da n. 3 livelli fuori terra (piano rialzato, piano primo, piano copertura) oltre piano seminterrato, con i seguenti confini:

- a nord-est con p.lla 548;
- a nord-ovest con via Cile;
- a sud-est con p.lla 334;
- a sud-ovest con p.lla 361.

- *breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

Il lotto di vendita è inserito in una zona periferica, comunque prossima al centro, del Comune di Rosolini. L'area è ben servita ed è dotata delle infrastrutture primarie e secondarie.

L'immobile ricade in ambito territoriale B2/9 – *isolati di tipo "C"*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Rosolini. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 15 delle NTA allegate al piano. Nei lotti sono ammessi interventi di nuova costruzione con indice 4mc/mq (allegato n. 5 – estratto di PRG Comunale).

Il bene ricade nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, all'interno del paesaggio locale 14 - "Tavolato di Rosolini", di cui all'art. 34 delle NTA allegate al piano paesaggistico (Tav. 29.7 regimi normativi). L'area non presenta vincoli.

(allegato n.6 - Stralcio Tav. 29.7 del Piano Paesaggistico e art. 34 delle NTA).

- *accertamento dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

L'immobile risulta occupato da tre nuclei familiari:

- al piano rialzato risiedono il XXXXXXXXXX, nipote della Sig. XXXXXXXXXX, con la moglie e la figlia minore;

- *elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

E' stata rinvenuta la concessione edilizia n. 105/2003, mentre l'abitabilità e la planimetria catastale non sono state depositate.

- *descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc)" e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicazione della tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; indicazione altresì delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);*

Il bene oggetto di stima è un fabbricato per abitazione monofamiliare sito nel Comune di Rosolini, via Cile n. 25.

Segue dettagliato elenco dei vani (*allegato 10 – documentazione fotografica*):

	Vano	Altezza utile	Superficie netta	Superficie lorda	Sup. commerc. (%) norma UNI 10750	Sup. commerc. norma UNI 10751	Sup. commerc. medesima
piano seminterrato	magazzino 1	2,50	22,34	26,63	60%	15,98	15,98
	magazzino 2	2,50	22,06	25,00	60%	15,00	15,00
	rip.1	2,50	2,71	3,66	60%	2,20	2,20
	rip.2	2,50	2,86	4,20	60%	2,52	2,52
	disimpegno	2,50	36,50	46,84	60%	28,10	28,10
	scala		10,57	12,75	60%	7,65	7,65
piano rialzato	soggiorno/cucina	2,70	28,92	32,72	100%	32,72	32,72
	rip.1	2,70	5,42	6,53	100%	6,53	6,53
	camera1	2,70	8,67	10,94	100%	10,94	10,94
	rip.2	2,70	2,63	4,25	100%	4,25	4,25
	camera2	2,70	17,98	21,57	100%	21,57	21,57
	wc1	2,70	5,24	6,12	100%	6,12	6,12
	wc2	2,70	3,72	4,44	100%	4,44	4,44
	disimpegno	2,70	5,66	6,26	100%	6,26	6,26
	pozzo luce		3,72	4,41	100%	4,41	4,41
	scala		10,57	13,25	100%	13,25	13,25
	terrazzo		3,73	3,73	25%	0,93	0,93
piano primo	soggiorno/cucina	2,70	28,92	32,18	100%	32,18	32,18
	rip.1	2,70	4,43	6,16	100%	6,16	6,16
	camera1	2,70	7,18	8,55	100%	8,55	8,55
	camera2	2,70	8,13	10,32	100%	10,32	10,32
	rip.2	2,70	2,63	4,18	100%	4,18	4,18
	wc1	2,70	5,24	6,12	100%	6,12	6,12
	wc2	2,70	3,72	4,73	100%	4,73	4,73
	disimpegno	2,70	5,66	6,26	100%	6,26	6,26
	camera3	2,70	17,54	21,00	100%	21,00	21,00
	scala		10,57	12,50	100%	12,50	12,50
	terrazzo		14,16	14,16	25%	3,54	3,54
	piano copertura	vano 1	2,70	18,64	20,68	100%	20,68
wc1		2,70	2,07	3,00	100%	3,00	3,00
vano2		2,70	18,66	22,00	100%	22,00	22,00
wc2		2,70	3,30	4,41	100%	4,41	4,41
scala			10,57	13,26	100%	13,26	13,26
terrazzo			60,87	60,87	25%	15,22	15,22
TOTALE			415,59	483,68		376,98	376,98

Superficie commerciale mq 376,98.

ASIE
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale arrotondata mq 377,00.

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione e risulta occupato: le pavimentazioni sono in monocottura, gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in pvc. Sono presenti gli impianti di riscaldamento/raffrescamento, gas metano, luce, acqua.

- *eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;*

Non ci sono dotazioni condominiali.

- *valutazione dei beni, con indicazione, distinta in separati paragrafi, dei criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esposizione in forma tabellare del calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, precisazione degli adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossivi e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;*

Avendo esaminato tutti gli elementi utili e indispensabili che necessitano alla valutazione di stima economica e commerciale dell'immobile oggetto di incarico si procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima:

- valutazione per comparazione;
- valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

- **valutazione per comparazione**

La valutazione per comparazione prende come riferimento il valore medio di mercato al mq degli immobili con caratteristiche simili all'immobile da valutare e ricadenti nella stessa area. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato di manutenzione e la vetustà, e consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11 – Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari*), allo stato attuale è plausibile considerare un valore medio di mercato pari a € 770,00/mq (stato conservativo buono).

$$377,00 \text{ mq} \times \text{€ } 770,00 = \text{€ } 290.290,00$$

- **valutazione capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**

La valutazione per capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto, di prezzo noto, mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s).

Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra il Reddito netto (Rn) e il saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Il canone locativo mensile per immobili simili, consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11 – quotazioni immobiliari primo semestre 2022*), è pari a € 1.206,40/mese.

Reddito annuo lordo:	€ 1.206,40 x 12 mesi =	€ 14.476,80
Detrazione per affitto, inesigibilità, etc. 30%	€ 14.476,80 x 30% =	€ - 4.343,04
Reddito annuo netto		€ 10.133,76

Valore per capitalizzazione del reddito (€ 10.133,76 x 100)/4 = € 253.344,00

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più probabile da attribuire al lotto di vendita:

$$(\text{€ } 290.290,00 + \text{€ } 253.344,00) / 2 = \text{€ } 271.817,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per:

- il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto allegato alla C.E. 105/2003 (consistente nella demolizione dei volumi in esubero e rifacimento dei tamponamenti, degli impianti, etc.) senza pregiudizio alla struttura;
- pagamento sanzione per abusi edilizi come da regolamento edilizio del Comune di Rosolini;
- deposito abitabilità;
- accatastamento.

Ripristino dello stato dei luoghi come da progetto allegato alla C.E. 105/2003	€ 28.000,00
Sanzione per abuso edilizio	€ 5.000,00
Deposito planimetrie catastali	€ 1.300,00
Deposito Abitabilità Compresa perizia giurata del tecnico	€ 1.500,00
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 40.000,00

valore stimato	€ 271.817,00
oneri da detrarre	€ 35.800,00
Valore Finale	€ 236.017,00

Pertanto il valore finale stimato è:

Valore Finale € 236.017,00

- nel caso della quota indivisa valutazione della sola quota con precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, e identificazione, in caso affermativo, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

L'immobile è di proprietà dei debitori.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE						
LOTTO 1 FG. 29 p.IIa 494						
LOTTO	descrizione	Caratteristiche		Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà	Valore in euro
		Comune	categoria			
1	fabbricato	Rosolini	F3	377,00	Belluardo Pina 1/2 Randazzo Maurizio 1/2	€ 236.017,00

L'Esperto Tecnico, con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

- allegato n. 1 - visura storica fg. 29 p.IIa 494;
- allegato n. 2 - estratto di mappa fg. 29 p.IIa 494;
- allegato n. 3 - verbale sopralluogo del 14/12/2022;
- allegato n. 4 - relazione notarile;
- allegato n. 5 - estratto di PRG Comunale;
- allegati n. 6 - estratto Tav. 29.7 del Piano Paesaggistico;
- allegato n. 7 - C.E. 105/2003;
- allegati n. 8A, 8B, 8C - elaborati grafici;
- allegato n. 9 - grafico rilievo;
- allegati n. 10 - documentazione fotografica;
- allegato n. 11 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Augusta, 5 gennaio 2023



ASTE
GIUDIZIARIE.it