

Proc. Esec. Imm. n. 233/23 – Tribunale di Siracusa

G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



Beni Pignorati

LOTTO 1 – Appartamento posto in Augusta, Ronco Alcantara n. 5, piani primo e sottotetto, foglio 91 p.lla 3573 sub. 35

proprietà [REDACTED] per quota 1/1

RELAZIONE DI STIMA



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 fascioleetti 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 Arch. Valentina Valente, con studio in Augusta, Contrada Samperi snc, sono stata nominata dal G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina, quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 233/2023 e ho accettato l'incarico in data 23/12/2023.

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 91, particella 3573, sub. 35 (*allegato n. 1 – visura storica fg. 91 p.lla 3573 sub. 35; allegato n. 2 – estratto di mappa fg. 91 p.lla 3573*).

Pertanto, ho constatato che l'immobile è un appartamento posto ai piani primo e sottotetto di una porzione di edificio in linea, posto in Augusta, Ronco Alcantara n. 5, foglio 91 p.lla 3573 sub. 35. L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala che conduce direttamente al piano primo e serve complessivamente n. 2 appartamenti.

Trattasi di un unico lotto di vendita costituito dall' appartamento.

Si distingue un unico lotto di vendita:

LOTTO 1 > appartamento posto ai piani primo e sottotetto.

A seguito di convocazione inviata dal custode Avv. Rosa Maria Gaeta, in data 22/01/2024 è stato effettuato il sopralluogo congiunto ed è stato possibile accedere all'immobile.

(*allegato n. 3 – verbale sopralluogo del 22/01/2024*)

RISPOSTA AI QUESITI

ACCERTAMENTI PRELIMINARI ESEGUITI

- *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;*

Si procede con la stima del **lotto di vendita 1** costituito da un appartamento posto ai piani primo e sottotetto di edificio in linea.

All'appartamento si accede dal civico n. 5 di Ronco Alcantara.

Di seguito i confini dell'immobile:

- a nord con Ronco Alcantara;
- a ovest con proprietà [REDACTED];
- a est con vano scala.

Come da relazione notarile del 13/10/2023 del Notaio in Milano, [REDACTED], agli atti del fascicolo (*allegato n. 4 – relazione notarile*) il bene:

Appartamento sito in Augusta Ronco Alcantara n. 5 al piano primo, distinto in catasto con foglio 91 particella 3573 sub 35, Zona 1, A4, Classe 3, vani 4, superficie catastale mq 80 Rendita di Euro 171,46, di proprietà, per quota 1/1 [REDACTED] nato ad [REDACTED] (SR) il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Detto bene è pervenuto a [REDACTED] per compravendita del [REDACTED] in notar [REDACTED] di Siracusa (SR), trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] con sede in Augusta (SR), C.F. [REDACTED].

Per il resto si rimanda alla relazione notarile.

- *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;*

L'immobile ricade in ambito territoriale B2- *comprendono i rioni Borgata-Stazione... tessuto edificato*, del Piano Regolatore Generale Marcon del Comune di Augusta. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 25 delle NTA allegate al piano. Sono zone destinate prevalentemente ad abitazione permanente, gli interventi ammessi arrivano sino alla ricostruzione e nuova costruzione. (*allegato n. 5 – estratto di PRG Comunale*).

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

L'edificio, in cui è inserito il lotto di vendita oggetto di pignoramento, ricade in area non vincolata nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, (Tav. 29.3 regimi normativi) nel *Paesaggio locale 6 "Balza di Agnone, monte Tauro ed entroterra megarese"*, di cui all'art. 26 delle NTA allegate al piano paesaggistico. (*allegato n.6 - Stralcio Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico*).

A seguito di istanza di accesso atti, depositata il 09/01/24 presso l'ufficio archivio del Comune di Augusta, è stata rinvenuta la pratica n. 137 del 22/08/1959, intestata a [REDACTED], relativa alla *sopraelevazione a secondo piano di una parte della casa sita in [REDACTED]* (oggi ronco Alcantara). In detta pratica, relativa al corpo di fabbrica in cui ricade l'appartamento oggetto di pignoramento, è presente il grafico del prospetto su ronco Alcantara in cui manca il piano sottotetto. Non sono state rinvenute altre pratiche nemmeno in sanatoria.



Pertanto, il corpo di fabbrica in cui è inserito il lotto 1 è stato edificato in data antecedente al 1959 mentre il sottotetto in data successiva e si presume, stante le difficoltose ricerche d'archivio, in assenza di titolo abilitativo e/o sanatoria. Non sono stati rinvenuti il titolo originario né l'agibilità.

(allegato n. 7 – richiesta atti del 09/01/24;)

Al momento del sopralluogo del 22/01/2024 ho rilevato che l'appartamento è posto al piano primo, costituito da n. 2 vani oltre accessori, direttamente connesso al piano sottotetto, mediante scala a chiocciola, in cui ci sono n. 2 vani, non abitabili per le altezze interne (hm 2.25). L'appartamento è inserito in un edificio in linea che presenta altri accessi.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria del 26/05/2015.

(allegato n. 10 – planimetria catastale).

Le difformità riscontrate, relative al piano sottotetto, sono sanabili mediante deposito di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del T.U. D.P.R. 380/2001, e pagamento della sanzione, pari al doppio del contributo di costruzione.

- *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:

- appartamento foglio 91 particella 3573 sub 35, Zona 1, A4, Classe 3, vani 4, superficie catastale mq 80 Rendita di Euro 171,46.
- *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.*

Il Sig. [REDAZIONE] nato ad [REDAZIONE] (SR) il [REDAZIONE], C.F. [REDAZIONE] detiene la proprietà per quota intera del bene.

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 appartamento posto ai piani primo e sottotetto di un fabbricato in linea.

L'accesso al fabbricato avviene da Ronco Alcantara n. 5. All'appartamento si giunge mediante scala interna.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1959 (rinvenimento pratica n. 137/1959). La sopraelevazione del sottotetto è avvenuta in data successiva e si presume, stante le difficoltose ricerche d'archivio, senza titolo abilitativo e/o sanatoria e/o art. 13/1989. Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale del 26/05/2015.

Le difformità sono sanabili e pertanto, saranno decurtati gli oneri di sanatoria pari al doppio del contributo di costruzione.

(allegato n. 8 – planimetria catastale sub. 35; allegato n. 9 – elaborato grafico rilievo, e pratica edilizia n. 137/1959 relativa ad altra porzione dello stesso fabbricato)

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

- appartamento foglio 91 particella 3573 sub 35, Zona 1, A4, Classe 3, vani 4, superficie catastale mq 80 Rendita di Euro 171,46.

(allegato n. 1 – visura catastale).

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento.

Di seguito i confini del sub. 35:

- a nord con Ronco Alcantara;
 - a ovest con proprietà ██████████;
 - a est con vano scala.
- *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 nella zona della Borgata prossima al centro del Comune di Augusta. L'area è ben servita ed è dotata delle infrastrutture primarie e secondarie.

L'immobile ricade in ambito territoriale B2– *comprendono i rioni Borgata-Stazione... tessuto edificato*, del Piano Regolatore Generale Marcon del Comune di Augusta. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 25 delle NTA allegate al piano. Sono zone destinate prevalentemente ad abitazione permanente, gli interventi ammessi arrivano sino alla ricostruzione e nuova costruzione.

(allegato n. 5 – estratto di PRG Comunale).

L'edificio, in cui è inserito il lotto di vendita oggetto di pignoramento, ricade in area non vincolata nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, (Tav. 29.3 regimi normativi) nel *Paesaggio locale 6 "Balza di Agnone, monte Tauro ed entroterra megarese"*, di cui all'art. 26 delle NTA allegata al piano paesaggistico.

(allegato n.6 - Stralcio Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico).

- *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 dall'esecutato che vi risiede con la [REDACTED]

- *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*

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data della relazione notarile del 13/10/2023, in atti, il bene non risultava gravato da formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- PIGNORAMENTO del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] carico di [REDACTED]
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]

(allegato n.4 - relazione notarile).

- *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;*

È stata rinvenuta solo la pratica n. 137 del 22/08/1959 relativa ad una porzione del fabbricato in cui è inserito il lotto 1. In detta pratica è presente il prospetto su ronco Alcantara in cui manca il sottotetto. Non sono state rinvenute altre pratiche nemmeno in sanatoria.

Pertanto, il corpo di fabbrica in cui è inserito il lotto 1 è stato edificato in data antecedente al 1959 mentre il sottotetto in data successiva e si presume, stante le difficoltose ricerche d'archivio, in assenza di titolo abilitativo e/o sanatoria.

Non è stata rinvenuta l'agibilità.

- *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 appartamento ed è sito nel Comune di Augusta, ronco Alcantara n. 5.

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 primo	ingresso disimpegno	3,50	12,00	12,93	100%	12,93	12,93
	cucina	2,80	16,00	18,48	100%	18,48	18,48
	bagno	3,50	4,20	4,52	100%	4,52	4,52
	camera	2,80	13,48	16,11	100%	16,11	16,11
	terrazzo		5,34	5,34	25%	1,34	1,34
piano sottotetto	vano 1	2,25 media	16,00	18,46	35%	6,46	6,46
	vano 2	2,25 media	13,48	16,08	35%	5,63	5,63
TOTALE			80,50	91,92		65,46	65,46

Superficie commerciale mq 65,46.

Superficie commerciale arrotondata mq 65,00.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione e risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia: le pavimentazioni sono in monocottura, gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio.

Sono presenti gli impianti principali, acqua, luce e riscaldamento/condizionamento, quest'ultimo costituito da monospplit.

- *eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;*

Le dotazioni condominiali si riferiscono al vano scala la cui gestione, con riferimento alle utenze, avviene in modo bonario tra i due condomini.

- *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 15 – Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari*) e i prezzi del mercato immobiliare, allo stato attuale è plausibile considerare un valore medio di mercato pari a € 700,00/mq [(550+800/2=675) arrotondamento valore per abitazione di tipo popolare A4 con stato conservativo discreto e tenuto conto della posizione].

$$65,00 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 45.500,00$$

• **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 15 – quotazioni immobiliari primo semestre 2022*) e i prezzi del mercato immobiliare, è pari a € 170,00/mese [(2,1+3/2=2,55) arrotondamento valore medio € 2.55/mq] Abitazione di tipo popolare A4 con stato conservativo discreto e considerata la posizione).

Reddito annuo lordo:	€ 170,00 x 12 mesi =	€ 2.040,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità, etc. 30%	€ 2.040,00 x 30% =	€ - 612,00
Reddito annuo netto		€ 1.428,00

Valore per capitalizzazione del reddito (€ 1.428,00x 100)/4 = € 35.700,00

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:

$$(\text{€ } 45.500,00 + \text{€ } 35.700,00) / 2 = \text{€ } 40.600,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per:

l'attestazione di conformità in sanatoria per il sottotetto. La sanzione è pari al contributo di costruzione in misura doppia ai sensi dell'art. 36 TU 380/2001, art. 14 L.R. Sicilia 16/2016.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO REALIZZAZIONE SOTTOTETTO		
Costruzione di tetto con travi e perline di legno, massetto, impermeabilizzazione, tegole	€ 120,00/mq	€120,00xmq35,00=€ 4.200,00
Costruzione muri perimetrali (spessore cm 10-20-30)	€32,00/mq	€32,00xmq42,30=€ 1.353,60
intonaco, tinteggiatura	€34,00/mq	€34,00xmq84,60=€ 2.876,40
	totale	€ 8.430,00
	Contributo di costruzione 6% costo costruzione	€ 505,80
	Doppio contributo di costruzione	€ 1.011,60

Sanzione pari contributo di costruzione in misura doppia art. 36 TU 380/2001, art. 14 L.R. Sicilia 16/2016	€ 1.011,60
Spese tecniche presentazione pratica e diritti	€ 1.500,00
Agibilità	€ 1.500,00
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 3.011,60

valore stimato	€ 40.600,00
oneri da detrarre	€ 3.011,60
Valore Finale	€ 37.588,40

Pertanto, il valore finale stimato è:

Valore Finale	€ 37.588,40
----------------------	--------------------

- 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.

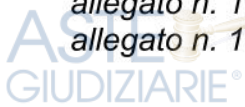
QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE						
LOTTO 1 FG. 91 p.IIa 3573 sub. 35						
LOTTO	descrizione	Caratteristiche		Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà	Valore in euro
		Comune	categoria			
1	appartamento	Augusta	A/4	65,00	1/1	€ 37.588,40





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. 91 p.IIa 3573 sub. 35;*
- allegato n. 2 - estratto di mappa fg. 91 p.IIa 3573;*
- allegato n. 3 - verbale sopralluogo del 22/01/2024;*
- allegato n. 4 - relazione notarile;*
- allegato n. 5 - estratto di PRG Comunale;*
- allegati n. 6 - estratto Piano Paesaggistico;*
- allegato n.7 - richiesta accesso atti 09/01/24;*
- allegato n. 8 - planimetria catastale;*
- allegato n. 9 - grafico;*
- allegato n. 10 - documentazione fotografica;*
- allegato n. 11 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.*



Augusta, 6 febbraio 2024

Arch. Valentina Valente

