

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. Esec. Imm. n. 342/2015 R.G.Es. – Tribunale di Siracusa**

**G.E. Dott.ssa Salamone Chiara**

**Contro:** [REDACTED]

**Promossa da: ING. BANK N.V.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Beni Pignorati LOTTO UNICO:**

Unità immobiliare posta in Carlentini, via Giovanni Bovio n. 28, individuata al N.C.E.U. al foglio 88 p.IIa 4893 (civile abitazione su quattro livelli), di proprietà di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **QUESITI POSTI**

### **Accertamenti preliminari:**

- a) *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;*
- b) *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;*
- c) *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;*
- d) *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 fascioletti 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:*

- a) *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;*
- b) *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;*
- c) *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;*
- d) *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):*
  - i. *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.)
- ii. 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
- iii. 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
- e) 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;
- f) 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);
- g) eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) 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;

- i) 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, via Padre Pio n 25, sono stata nominata dal G.E. Dott.ssa Salamone Chiara, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 342/2015 e ho accettato l'incarico prestando giuramento il 01/06/2016 (*allegato n. 1 – verbale di giuramento*).

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica ho raccolto le preliminari informazioni sull'effettiva proprietà del bene e l'esatta individuazione dello stesso presso gli uffici di competenza e precisamente presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa da cui ho estrapolato estratto di mappa catastale e visura storica dell'immobile individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 88, particella 4893 (*allegato n. 2 – visura storica; allegato n. 3 - estratto di mappa*).

Pertanto ho constatato che l'immobile (appartamento per civile abitazione) è sito in Carlentini, via Giovanni Bovio n. 28 (anziché n. 22 come in atti).

Ho invitato le parti a comparire il giorno 05/07/16 alle ore 18.00 presso l'immobile oggetto di accertamento, tramite:

- raccomandata n. 14995241025-6 del 13/06/2016 a [redacted] che ha ricevuto il 15/06/2016;
- raccomandata n. 14995241024-5 del 13/06/2016 a [redacted] che ha ricevuto il 15/06/2016;
- posta certificata del 13/06/2016 all'Avv. Marisa Filiberto, difensore del Creditore.

(*allegato n. 4 – convocazione delle parti del 13/06/2016*)

In detta data mi è stato possibile accedere all'immobile.

(*allegato n. 5 – verbale sopralluogo del 05/07/2016*)

## RISPOSTA AI QUESITI

### ACCERTAMENTI PRELIMINARI ESEGUITI

- a) *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;*

Il bene oggetto di stima è una civile abitazione costituita da 4 livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo).

Si tratta di un terra-tetto indipendente con accesso dal civico 28 di via Giovanni Bovio.

Il fabbricato è inserito in un corpo di fabbrica più grande che costituisce il fronte stradale.

Trattasi di un unico lotto di vendita confinante:

- a nord-ovest con via Bovio;
- a nord-est con la p.lla 4268;
- a sud-est con la p.lla 3273;
- a sud-ovest con la p.lla 3284.



Il bene è di proprietà di:

- [redacted]  
[redacted] residente in Carlentini via G. Bovio n. 28, per quota ½;

- [redacted]  
[redacted] residente in Carlentini via G. Bovio n. 28, per quota ½.



b) *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, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Carlentini, in ambito territoriale B1 – *zona di completamento edilizio residenziale*, ai sensi dell' art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG. Si tratta del centro urbano di Carlentini quasi interamente edificato.

Sono ammessi interventi sino alla nuova costruzione secondo i parametri fissati dal suddetto articolo ed in particolare è ammessa altezza massima m. 11,00 ovvero sino a n. 3 piani fuori terra.

*(allegato n. 6 – estratto di PRG Comunale e NTA; allegato n. 7 – orto foto).*



L' accesso alla civile abitazione si apre su via G. Bovio n. 28.

La palazzina è stata edificata in data precedente al 01/09/1967, come riportato nell'atto di compravendita del 17/01/1997, rep. 60979/10237, notaio Domenico Incontro *(allegato n. 8 – atto di compravendita del 17/01/1997).*

Dalle verifiche effettuate presso il Servizio 4° - Ufficio Concessioni del Comune di Carlentini, di cui all'allegata attestazione, risultano la Comunicazione n. 9/1947 *(abbassamento della finestra posta sul prospetto principale)* e la Concessione n. 111/1959 *(modifiche al piano terreno e sopraelevazione del piano primo)*, entrambe intestate a [redacted] originario proprietario dell'immobile in questione *(allegato n. 9 – attestazione ufficio concessioni del 05/07/16).*

Agli atti non ci sono istanze di condono e/o sanatoria.



L' immobile è stato accatastato nell'anno 1940 e non ci sono successivi variazioni/aggiornamenti della planimetria *(allegato n. 10 – planimetria catastale).*

Al momento del sopralluogo del 05/07/2016 ho rilevato che lo stato di fatto dell' unità adibita a civile abitazione è difforme dai grafici allegati alla Concessione n. 111/1959 *(modifiche al piano terreno e sopraelevazione del piano primo).*

Infatti allo stato attuale l'immobile è costituito da n. 4 livelli fuori terra, come tra l'altro descritto nell'atto di compravendita del 1997 con cui [REDACTED] hanno comprato da [REDACTED] mentre nel titolo abilitativo n. 111/1959, a cui non ne sono seguiti altri, l'immobile è costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo).

Pertanto dal confronto tra lo stato rilevato e la concessione n. 111/1959 emergono le seguenti difformità:

- piano terreno
  - modifiche interne distributive e di destinazione dei vani;
  - realizzazione di bagnetto nel sottoscala con accesso dalla cucina;
- piano primo
  - modifiche interne distributive e di destinazione dei vani;
  - realizzazione di un'unica camera da letto matrimoniale;
- piano secondo
  - sopraelevazione e creazione del piano secondo che ospita n. 2 camere da letto e un bagno;
- piano terzo
  - sopraelevazione e creazione del piano terzo che ospita un unico vano adibito a ripostiglio/sbratto.

(allegato n. 11 – elaborati grafici: rilievo, C.E. n. 111/59, sovrapposto)

c) *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 del Territorio della Provincia di Siracusa, Catasto Fabbricati, al foglio 88, particella 4893:

- categoria A/4, classe 2, vani 5,5, rendita € 153,89, piani terra primo secondo e terzo (allegato n. 2 – visura catastale);

d) *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 bene, distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Catasto Fabbricati, al foglio 88, particella 4893, è intestato a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] residente in Carlentini via G. Bovio n. 28, per quota ½;
- [REDACTED]  
[REDACTED] residente in Carlentini via G. Bovio n. 28, per quota ½.

L'immobile, edificato in data antecedente al 01/09/1967, è pervenuto a [REDAZIONE] con atto di compravendita del 10/01/1997 del Notaio Incontro, registrato a Lentini il 15/01/1997 con n. 69, rep. 60979/10237.

La Sig.ra [REDAZIONE] aveva ricevuto l'immobile per successione del padre [REDAZIONE] nel 1987.

### REDAZIONE RELAZIONE DI STIMA

a) *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'unica unità immobiliare per civile abitazione distribuita su n. 4 livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo). L'accesso all'appartamento avviene da via Giovanni Bovio n. 28 (e non dal civico n. 22 come in atti).

Descrizione dettagliata dei vani:

piano terra:

- ingresso
- vano scala
- cucina soggiorno
- bagno

piano primo:

- disimpegno
- camera matrimoniale
- bagno
- vano scala

piano secondo (realizzato abusivamente che può essere sanato):

- disimpegno
- n. 2 camere
- bagno
- vano scala

piano terzo (realizzato abusivamente che può essere parzialmente sanato):

- disimpegno
- n. 1 vano unico per sbratto
- bagno
- vano scala

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde al titolo abilitativo n. 111/1959 e alla planimetria catastale.

(allegato n. 11 – elaborati grafici: rilievo, c.e. n. 111/1959, sovrapposto)

Il bene risponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento, ed è distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, , Catasto Fabbricati, al foglio 88, particella 4893:

- categoria A/4, classe 2, vani 5,5, rendita € 153,89, piani terra primo secondo e terzo (*allegato n. 2 – visura catastale*).

Il lotto di vendita (costituito da unica unità distribuita su n. 4 livelli fuori terra) confina:

- a nord-ovest con via Bovio;
- a nord-est con la p.lla 4268;
- a sud-est con la p.lla 3273;
- a sud-ovest con la p.lla 3284.

*b) 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;*

L'appartamento oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina indipendente nel centro storico del Comune di Carlentini. Si tratta di una zona ben servita e dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie: strade, impianto di pubblica illuminazione, impianti idrici e fognari, scuole, asili, etc.

L'immobile ricade, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Carlentini, in ambito territoriale B1 – *zona di completamento edilizio residenziale*, ai sensi dell' art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG. Si tratta del centro urbano di Carlentini quasi interamente edificato.

Sono ammessi interventi sino alla nuova costruzione secondo i parametri fissati dal suddetto articolo (*allegato n. 7 – estratto di PRG Comunale e NTA; allegato n. 8 – orto foto*).

Il bene è inserito nel Piano Paesaggistico (Tav. 32.3 regimi normativi) nel paesaggio locale 04, di all'art. 24 delle NTA e non ricade in area vincolata. (*allegato n.12 - Stralcio Tav. 32.3 del Piano Paesaggistico*).

*c) 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 è allo stato attuale occupato dai debitori.

*d) 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):*



- i. 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.)
- ii. 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
- iii. 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 del 06/06/2016 (ispezione ipotecaria) 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:

Alla data del 06/06/2016 (ispezione ipotecaria) il bene risultava gravato dalle seguenti formalità:

- Atto Esecutivo, Verbale di Pignoramento immobili rep. 3827 del 12/10/2015, a favore di Unicredit Credit Management Bank Spa (allegato n.13 – elenco delle formalità, trascrizione reg. 11746/16393 del 02/11/2015).

e) *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;*

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967 e agli atti risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Comunicazione n. 9/1947 (abbassamento della finestra posta sul prospetto principale);
- Concessione n. 111/1959 (modifiche al piano terreno e sopraelevazione del piano primo);
- Certificato di Abitabilità del 18/01/1968.

(allegati nn.14 – 15 - 16).

Non ci sono successive sanatorie.

Lo stato di fatto dell' immobile non corrisponde alla concessione edilizia n. 111/1958 e alla planimetria catastale del 1940.

Una parte delle opere realizzate in difformità dal titolo edilizio C.E. 111/1959 sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Accertamento di conformità in sanatoria) ovvero il piano secondo e le modifiche distributive interne. Invece il volume del piano terzo deve essere demolito poiché eccede l'altezza di ml 11,00 consentita per la zona di piano.

f) *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 terra-tetto adibito a civile abitazione, posto in Carlentini via Giovanni Bovio n. 28.

L'unità immobiliare si sviluppa su quattro livelli fuori terra serviti da unico vano scala.

Il fabbricato ha forma regolare ed è stato edificato in data antecedente al 1967, come risulta dall'atto di compravendita del 1997.

Il fabbricato è collocato in un isolato urbano centrale.

Trattasi di zona urbanizzata fornita dei principali servizi cittadini.

L'edificio esternamente si presenta in cattivo stato di manutenzione.

**I piani secondo e terzo sono stati realizzati abusivamente, pertanto si procederà alla stima del valore dell'immobile tenendo conto delle parti legittime e di quelle sanabili.**

**Dal valore trovato verranno detratti gli oneri per la demolizione del volume illegittimo e non sanabile del piano terzo che potrà rimanere a terrazza praticabile, nonché gli oneri per la sanatoria del volume del piano secondo.**

Segue dettagliato elenco dei vani (*allegato 17 – documentazione fotografica*):

	Vano	Altezza utile	Superficie netta	Superficie lorda	Sup. commerc. (%) norma UNI 10750	Sup. commerc. medesima	Esposizione	Condizioni di manutenzione generali
piano terreno	ingresso	3,00	6,22	9,20	100%	9,20	sud-est	discrete
	cucina soggiorno	3,00	20,40	26,62	100%	26,62	nord-est	discrete
	wc	3,00	2,35	3,50	100%	3,50	nord-est	discrete
	vano scala		1,76	2,75	100%	2,75		
piano primo	disimpegno	3,00	2,20	2,98	100%	2,98	sud-ovest	discrete
	camera	3,00	20,40	26,62	100%	26,62	nord-est	discrete
	bagno	3,00	4,15	6,55	100%	6,55	nord-est	discrete
piano secondo	disimpegno	3,00	2,20	2,77	100%	2,77	nord-est	discrete
	disimpegno	3,00	0,99	1,78	100%	1,78	nord-ovest	discrete
	bagno	3,00	4,15	6,77	100%	6,77	nord-est	discrete
	camera	3,00	10,14	13,92	100%	13,92	nord-ovest	discrete
	camera	3,00	8,66	11,11	100%	11,11	sud-ovest	discrete
	terrazzo		3,50	3,50	25%	0,88	nord-est	discrete
	disimpegno torretta scala	3,00	2,20	2,97	100%	1,77	nord-ovest	discrete
piano terzo	terrazzo (attualmente sbratto)		31,32	31,32	25%	7,83	nord-sud	discrete
	<b>TOTALE</b>		120,64	152,36		<b>125,05</b>		

-Superficie commerciale mq 125,05.

### Superficie commerciale arrotondata mq 125,00.

L'immobile si presenta, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione considerato che è utilizzato come abitazione principale dai debitori, sebbene si riscontrino diffuse macchie di umidità sulle pareti perimetrali.

Le pavimentazioni sono in monocottura, le porte sono interne in legno, gli infissi esterni in alluminio.

L'impianto elettrico, se pur funzionante, è datato. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è assente.

g) eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

Non ci sono dotazioni condominiali (del tipo posti auto comuni, giardino).

h) 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:

1. valutazione per comparazione;
2. 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 interrogata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allo stato attuale è plausibile considerare un valore medio di mercato pari a € 700,00/mq.

$$125,00 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 87.500,00$$

- **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 è pari a: € 400,00/mese

Reddito annuo lordo:	€ 400 x 12 mesi =	€ 4.800,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità, etc. 30%	€ 4.800 x 30% =	€ - 1.440,00
Reddito annuo netto		€ 3.360,00

Valore per capitalizzazione del reddito (€ 3.360,00 x 100)/4 = € 84.000,00

### 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:

$$(\text{€ } 87.500 + 84.000) / 2 = \text{€ } 85.750,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 47/1985), per l'abitabilità, per la pratica sismica, per la demolizione dei tamponamenti del piano terzo (mantenimento di terrazza praticabile) e per l'aggiornamento catastale:

Demolizione dei tamponamenti e della tettoia al piano terzo con ripristino della terrazza	€ 2.000,00
Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, per il piano secondo, per le modifiche interne e per la terrazza al piano terzo (sanzione=doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione; comprese spese tecniche)	€ 16.000,00
Abitabilità comprese certificazioni impianti	€ 3.000,00
Pratica Genio Civile	€ 1.500,00
Aggiornamento Catastale	€ 1.000,00
<b>oneri da detrarre dal valore stimato</b>	<b>€ 23.500,00</b>


valore stimato	€ 85.750,00
oneri da detrarre	€ 23.500,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 62.250,00</b>

Pertanto il valore finale stimato è:

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 62.250,00</b>
----------------------	--------------------

- i) *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 in proprietà ai debitori.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE						
LOTTO UNICO FG. 88 p.IIa 4893						
LOTTO	descrizione	Caratteristiche		Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà	Valore in euro
		Comune	categoria			
1	Unità immobiliare	Carlentini	A4	125,00		€ 62.250,00

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 - verbale di giuramento 01/06/16;
- allegato n. 2 - visura storica fg. 88 p.IIa 4893;
- allegato n. 3 - estratto di mappa fg. 88 p.IIa 4893;
- allegato n. 4 - convocazione delle parti del 13/06/16;
- allegato n. 5 - verbale sopralluogo del 05/07/16;
- allegato n. 6 - estratto di PRG Comunale e NTA;
- allegato n. 7 - orto foto;
- allegato n. 8 - contratto di acquisto del 1997;
- allegato n. 9 - attestazione del comune;
- allegato n. 10 - planimetria catastale fg. 88 p.IIa 4893;
- allegato n. 11 - elaborati grafici: rilievo, c.e. n. 111/1959, sovrapposto;
- allegato n. 12 - Stralcio del Piano Paesaggistico;
- allegato n. 13 - elenco delle formalità – ispezione ipotecaria del 06/06/16;
- allegato n. 14 - pratica n. 9/1947;
- allegato n. 15 - concessione edilizia n. 111/1959
- allegato n. 16 - abitabilità del 1968;
- allegato n. 17 - documentazione fotografica.

Augusta, 6 Settembre 2016

Arch. Valentina Valente



*V. Valente*