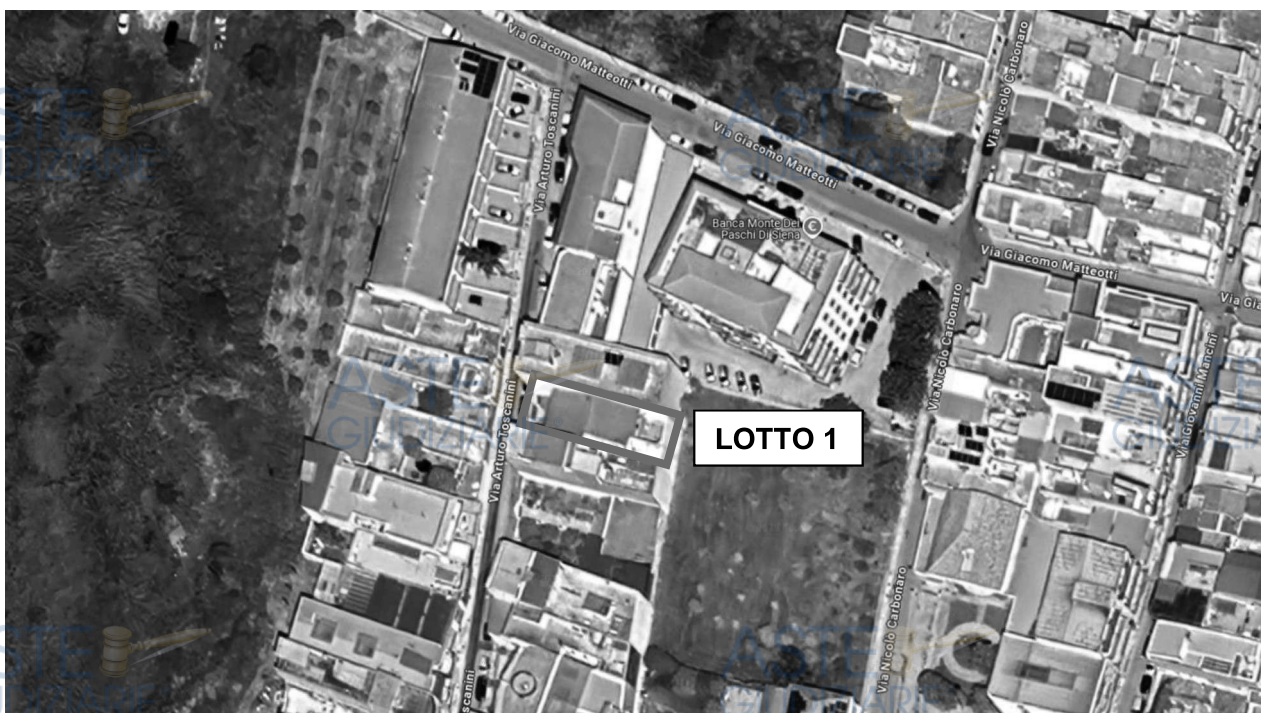


Proc. Esec. Imm. n. 405/24 – Tribunale di Siracusa
G.E. Dott.ssa Romeo Alessia
Promossa da: ANGERA SECURITISATIONS S.r.l.
Contro: [REDACTED]



Beni Pignorati

LOTTO 1 – Fabbricato per civile abitazione posto in Florida, via Arturo Toscanini n. 28, piani seminterrato, rialzato e primo, foglio 21 p.lla 1249 sub. 1 e 2

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 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 insolite, 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 Romeo Alessia, quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 405/2024 e ho accettato l'incarico in data 22/01/2025.

Ho raccolto le preliminari informazioni sulla effettiva proprietà del bene e l'esatta identificazione dello stesso come da documentazione in atti, estratto di mappa catastale e visura storica dell'immobile individuato nel Catasto fabbricati al foglio 21, particella 1249, sub. 1 e 2 (*allegato n. 1 – visura per soggetto; allegato n. 2 – estratto di mappa fg. 21 p.lla 1249*).

Pertanto, ho constatato che l'immobile è un fabbricato per civile abitazione costituito da tre livelli, piano seminterrato adibito a garage, piani rialzato e primo adibiti ad abitazione, oltre sottotetto non abitabile, posto in Florida, via Arturo Toscanini n. 28, foglio 21 p.lla 1249 sub. 1 e 2.

Trattasi di un unico lotto di vendita costituito da fabbricato per civile abitazione indipendente.

Si distingue un unico lotto di vendita:

LOTTO 1 > fabbricato per civile abitazione.

A seguito di convocazione inviata dal custode Avv. Sabrina Giuliano, in data 13/02/2025 è stato effettuato il sopralluogo congiunto in cui è stato possibile effettuare esclusivamente il rilievo fotografico dei piani seminterrato e rialzato. Infatti, l'esecutata, non avendo ritirato la raccomandata, non era a conoscenza della data stabilita per le operazioni peritali che sono state rinviate al 27/02/2025. In detta data è stato possibile accedere all'immobile ed eseguire il rilievo metrico e fotografico dei tre livelli.

(*allegato n. 3 – verbale sopralluogo del 27/02/2025*)

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 fabbricato per civile abitazione.

Il fabbricato è un terratetto indipendente inserito in un isolato urbano con accessi da via Arturo Toscanini n. 28 (accesso pedonale al piano rialzato) e dal n. 26 (accesso carrabile al garage).

Di seguito i confini dell'immobile:

- a nord con p.lla 350;
- a sud con p.lla 351;
- a est con p.lla 146;
- a ovest con via la Toscanini.

Come da relazione notarile del 24/12/2024 del Notaio in Perugia Niccolò Tiecco, agli atti del fascicolo (*allegato n. 4 – relazione notarile*) i beni posti in Florida, via Arturo Toscanini n. 28, sono:

- Garage, individuato al NCEU al Foglio 21 particella 1249 sub 1, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 155, rendita di Euro 352,22.
- Abitazione, individuata al NCEU al Foglio 21 particella 1249 sub 2, p. T-1, cat. A/2, cl. 3, di vani 9,5, rendita di Euro 735,95.

Detti beni sono di proprietà per quota 1/1 di [REDACTED] a nata a Siracusa il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e sono pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Santangelo Egidio, Notaio in Florida, del 19/11/1999 rep. 44414, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 24/11/1999 al n. 11982.

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 B – *aree parzialmente o totalmente edificate*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Florida. Gli interventi ammessi sono disciplinati

dall'art. 8.1 delle NTA allegate al piano. Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto di parametri di zona.

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

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

Il fabbricato ricade 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 9 "Bassa valle dell'Anapo"*, di cui all'art. 29 delle NTA allegate al piano paesaggistico.

Precisamente in area con livello di tutela 1 all'interno dell'ambito 9a "Aree urbanizzate – ed aree di interesse archeologico" *(allegato n.6 - Stralcio Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico).*

A seguito di istanza di accesso atti del 27/01/25, l'ufficio tecnico del Comune di Floridia ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 25 del 21/03/2001 (p.e. n. 410/2000), intestata alla Sig.ra [REDACTED], per un la costruzione di un fabbricato in Toscanini snc, composto da piano seminterrato destinato a parcheggio, da piano rialzato e primo destinati a civile abitazione e da sottotetto non abitabile, e Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 50 del 04/06/2003 (p.e. n. 1398/2002), oltre l'Agibilità del 22/05/2008.

(allegato n. 7 – richiesta atti del 24/01/25; allegato n. 8 – c.e. n. 25/2001; allegato n. 9 c.e. a variante n. 50/2003; allegato n. 10 – agibilità del 22/05/2008)

Al momento del sopralluogo del 27/02/2025 ho rilevato che il fabbricato è posto in via Arturo Toscanini n. 28 ed è costituito da tre livelli, piano seminterrato adibito a garage, piani rialzato e primo adibiti a civile abitazione, oltre sottotetto non abitabile.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 50 del 04/06/2003, come di seguito elencato:

piano seminterrato

- presenza di pilastro portante in posizione centrale;
- arretramento della parete, in cui è allocato l'accesso al garage, con conseguente riduzione della superficie del garage;
- spostamento parete ripostiglio;

piano rialzato

- inserimento di tramezzi a chiusura dell'accesso al piano primo;
- diverso uso dei vani per cui la sala è di fatto adibita a camera matrimoniale;

piano primo

- eliminazione dei tramezzi delle cabine armadio delle camere;
- diverso uso dei vani per cui la camera matrimoniale è di fatto adibita a cucina.

Le planimetrie catastali non sono aggiornate rispetto alle suddette modifiche *(allegati n. 11 e 12 – planimetrie catastali).*

Le difformità riscontrate sono sanabili.

- *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:

- Garage, individuato al NCEU al Foglio 21 particella 1249 sub 1, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 155, rendita di Euro 352,22.
- Abitazione, individuata al NCEU al Foglio 21 particella 1249 sub 2, p. T-1, cat. A/2, cl. 3, di vani 9,5, rendita di Euro 735,95.

- *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.*

La Sig.ra [REDAZIONE] detiene la proprietà del bene per quota intera.

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 costituito da tre livelli, piano seminterrato adibito a garage, piani rialzato e primo adibiti a civile abitazione, oltre sottotetto non abitabile.

L'accesso al fabbricato avviene da via Arturo Toscanini n. 28.

Lo stato di fatto corrisponde parzialmente alla Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 50 del 04/06/2003.

Le difformità sono sanabili e pertanto saranno decurtati gli oneri di sanatoria e di aggiornamento delle planimetrie catastali.

(allegato n. 8 – c.e. n. 25/2001; allegato n. 9 c.e. a variante n. 50/2003)

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

- Garage, individuato al NCEU al Foglio 21 particella 1249 sub 1, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 155, rendita di Euro 352,22.
- Abitazione, individuata al NCEU al Foglio 21 particella 1249 sub 2, p. T-1, cat. A/2, cl. 3, di vani 9,5, rendita di Euro 735,95.

(allegato n. 1 – visura catastale).

Il lotto di vendita è costituito da un fabbricato per civile abitazione.

Di seguito i confini dell'immobile:

- a nord con p.lla 350;
- a sud con p.lla 351;
- a est con p.lla 146;
- a ovest con via la Toscanini.

- *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 del Comune di Floridia. L'area è ben servita ed è dotata delle infrastrutture primarie e secondarie.

L'immobile ricade in ambito territoriale B – *aree parzialmente o totalmente edificate*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 8.1 delle NTA allegate al piano. Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto di parametri di zona.

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

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

Il fabbricato ricade 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 9 "Bassa valle dell'Anapo"*, di cui all'art. 29 delle NTA allegate al piano paesaggistico.

Precisamente in area con livello di tutela 1 all'interno dell'ambito 9a "Aree urbanizzate – ed aree di interesse archeologico" *(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'esecutata e dal coniuge, dalla figlia, dal coniuge di quest'ultima e dai tre figli, di cui due minori.

- *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, in atti dal 24/12/2024, 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 Immobiliare n. 19401 del 20/12/2024 a favore di ANGERA SECURITISATION SRL, rep. 5799/2024 del 29/11/2024.
(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;*

sono stati rinvenuti i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 25 del 21/03/2001 (p.e. n. 410/2000);
- Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 50 del 04/06/2003 (p.e. n. 1398/2002);
- Agibilità del 22/05/2008.

- *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 una civile abitazione ed è sito nel Comune di Florida, via Toscanini n. 28.

Segue dettagliato elenco dei vani (allegato 13 – grafico; *allegato 14 – documentazione fotografica*);

	Vano	Altezza utile	Superficie netta	Superficie lorda	Sup. commerc. (%) norma UNI 10750	Sup. commerc. norma UNI 10751	Sup. commerc. medesima
piano semint.	garage	2,70	143,30				
	ripostiglio 1	2,70	4,88				
	ripostiglio2	2,70	16,80				
				190,37	60%	114,222	
piano rialzato	ingresso	3,10	13,64				
	camera 1	3,10	13,50				
	camera 2	3,10	42,12				
	bagno 1	3,10	5,95				
	cucina 1	3,10	24,05				
	ripostiglio	3,10	3,80				
	stenditoio	3,10	16,72				
				150,16	100%	150,16	
	cortile est		35,00				
	resede ovest		46,98				
				81,98	10%	8,198	
piano primo	cucina 2	2,70	21,65				
	camera 3	2,70	13,50				
	camera 4	2,70	18,90				
	camera 5	2,70	16,80				
	bagno 2	2,70	5,35				
	disimpegno 1	2,70	2,16				
	bagno 3	2,70	8,55				
	disimpegno 2	2,70	19,35				
				150,78	100%	150,78	
	terrazzo ovest		6,84				
	terrazzo est		8,12				
				14,96	25%	3,74	
TOTALE			487,96	588,25		427,10	427,10

Superficie commerciale mq 427,10.

Superficie commerciale arrotondata mq 427,00.

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

È assente l'impianto di riscaldamento, sono presenti l'impianto di condizionamento, costituito da monosplit presenti in alcuni dei vani principali, e la caldaia a gas per l'acqua calda.

- *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 consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 15 – Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2024*) si prende come riferimento il valore di mercato (€/mq) massimo per abitazioni civili con stato conservativo normale pari a € 800,00/mq da cui si detrae il 15% per la vetustà, considerato che la costruzione dell'immobile è avvenuta tra il 2001 e il 2003, pertanto il prezzo finale applicato è pari a € 680,00/mq.

$$427,00 \text{ mq} \times € 680,00 = € 290.360,00$$

- **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 – Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2024*) si prende come riferimento il valore di locazione (€/mq x mese) massimo per abitazioni civili con stato conservativo normale pari a € 3, da cui si detrae il 15%, per la vetustà, considerato che la costruzione dell'immobile è avvenuta tra il 2001 e il 2003, pertanto il valore considerato è € 2,55, ovvero € 1.088,85/mese arrotondato a € 1.088,00/mese.

Reddito annuo lordo:	€ 1.088,00 x 12 mesi =	€ 13.056,00
Detrazione per affitto, inesigibilità, etc. 30%	€ 13.056,00 x 30% =	€ - 3.916,80
Reddito annuo netto		€ 9.139,20

Valore per capitalizzazione del reddito (€ 9.139,20 x 100)/4 = € 228.480,00

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:

$$(\text{€ } 290.360,00 + \text{€ } 228.480,00) / 2 = \text{€ } 259.420,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per:

- presentazione di attestazione di conformità in sanatoria per le partiture interne;
- aggiornamento planimetria catastale.

Attestazione di conformità in sanatoria comprese sanzione e spese tecniche	€ 2.000,00
Aggiornamento planimetrie catastali	€ 800,00
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 2.800,00

valore stimato	€ 259.420,00
oneri da detrarre	€ 2.800,00
Valore Finale	€ 256.620,00

Pertanto, il valore finale stimato è:

Valore Finale	€ 256.620,00
----------------------	---------------------

- 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 della debitrice.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE						
LOTTO 1 FG. 21 p.IIa 1249						
	descrizione	Caratteristiche		Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà	Valore in euro
		Comune	categoria			
sub.1	garage	Floridia	C/6	427,00	1/1	€ 256.620,00
sub.2	civile abitazione		A/2			

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 per soggetto;
allegato n. 2 - estratto di mappa fg. 21 p.IIa 1249;
allegato n. 3 - verbale sopralluogo del 27/02/2025;
allegato n. 4 - relazione notarile;
allegato n. 5 - estratto di PRG Comunale;
allegati n. 6 - estratto Piano Paesaggistico;
allegato n.7 - accesso atti 24/01/2025;
allegati n. 8 - C.E. n. 25/2001;
allegato n. 9 - C.E. a variante n. 50/2003;
allegato n. 10 - abitabilità 22/05/2008;
allegato n. 11 - planimetria catastale sub 1;
allegato n. 12 - planimetria catastale sub 2;
allegato n. 13 - grafico ce-sovrapposto;
allegato n. 14 - documentazione fotografica;
allegato n. 15 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Augusta, 16 marzo 2025

Arch. Valentina Valente

Firmato digitalmente da
valentina valente

CN = valente valentina
 O = Ordine Architetti di Siracusa/930027800893
 C = IT