

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 78/2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita CULTRERA

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Siracusa (SR), li 26.12.2023



Sommario

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE	3
2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	6
2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI	7
4. CONCLUSIONI.....	13
5. ELENCO ALLEGATI	13



1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 78/2023, Dott.ssa Concita Cultrera, con *decreto di nomina dell'esperto stimatore* ha nominato il sottoscritto Ing. Nicola Ferla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°1700, esperto per la stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., ponendo i sottoelencati quesiti:

....

3. PROVVEDA:

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
- 4. REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:
 - 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura);
 - 2- la trascrizione della convenzione;
 - 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);
 - 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);
 - 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
 - III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;



- i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - il valore per metro quadro e il valore complessivo,
 - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
 - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
 - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
-



2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene che risulta oggetto della procedura esecutiva immobiliare, registrata nel R.G.E. del Tribunale di Siracusa al n. 78 del 2023 - il cui valore di mercato è definito con la presente trattazione - è così individuabile:

1. **Abitazione in villini**, sito in Siracusa (SR) in Via della Marzaiola n.4, individuata al N.C.E.U. al foglio n.120, particella n.298.

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento, si sono esaminati quelli disponibili presso le Amministrazioni preposte nonché si sono effettuate le necessarie attività per acquisire una profonda conoscenza dei beni in oggetto, così da maturare il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare, il sottoscritto ha esaminando i documenti agli atti nonché quelli disponibili presso i competenti Uffici pubblici.

Per prendere visione del bene oggetto della procedura è stato eseguito in data 10.10.2023 il sopralluogo sul luogo, dove è stato possibile eseguire le necessarie attività di verifica e constatazione.



3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Quesito n.1: "... esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi"

La proprietà pignorata è sita in Siracusa (SR), in via della Marzaiola n.4, alle coordinate GPS Latitudine: 37.036037 / Longitudine: 15.264613; risulta costituita da una abitazione in villino indipendente di complessivi due piani fuori terra ed un lotto di terreno di estensione complessiva pari a 1.100 mq circa.

I beni, individuati in catasto al foglio n. 120, particella n. 298 risulta nella piena proprietà della Sig.ra

Quesito n.2: "... descrizione complessiva e sintetica dei beni"

I beni oggetto di stima sono costituiti da un fabbricato indipendente di due piani fuori terra di complessivi 6 vani, la cui costruzione è stata ultimata circa verso la fine degli anni '80.

Lo stato del bene è di quasi abbandono sia per ciò che attiene gli interni che per ciò che attiene gli spazi esterni.

Gli interni sono rifiniti in modo semplice: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colorazione principale in bianco, l'illuminazione è classica con elementi a discesa dal soffitto, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio mentre le porte interne sono in legno.

I locali in oggetto si sviluppano per complessivi 115 mq. circa.

In merito agli impianti, si fa presente che la casa è dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

All'esterno, i prospetti si presentano in pessimo stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi in condizioni di quasi abbandono, necessitando di un importante intervento di rinnovamento complessivo sia interno che esterno.

Quesito n.3: "...individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio"

Il bene pignorato risulta nella piena proprietà dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] giusto atto di compravendita del 17.06.2003 [REDACTED] Notaio Concetta Messina.



I locali risultano non occupati.

Quesito n.4: "... indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche)"

Sull'unità immobiliare in oggetto non risultano gravare formalità, vincoli o oneri.

Quesito n.5: "... l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

Per quanto attiene il punto "ii", dall'esame delle iscrizioni e trascrizioni risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli che saranno cancellati e/o regolarizzati al momento della vendita:

1. TRASCRIZIONE del 18/06/2003 - Registro Particolare 7935 Registro Generale 10659
Pubblico ufficiale NOT. CONCETTA MESSINA Repertorio 28089 del 17/06/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 18/06/2003 - Registro Particolare 1566 Registro Generale 10660
Pubblico ufficiale NOT. CONCETTA MESSINA Repertorio 28090 del 17/06/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 832 del 16/05/2023

3. ISCRIZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 8906 Registro Generale 27500



Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 1878/2005 del 24/10/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1338 del 28/05/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 30/10/2007 - Registro Particolare 6096 Registro Generale 25962

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 49222/2007 del 23/10/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R.602/73

5. ISCRIZIONE del 23/08/2022 - Registro Particolare 1694 Registro Generale 15829

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 8215/2019 del 11/08/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

6. TRASCRIZIONE del 11/04/2023 - Registro Particolare 5482 Registro Generale 7163

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 954/2023 del 06/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. ISCRIZIONE del 16/05/2023 - Registro Particolare 832 Registro Generale 9496

Pubblico ufficiale NOT. CONCETTA MESSINA Repertorio 28090 del 17/06/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1566 del 2003

Quesito n.6: "... la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa"

La costruzione del fabbricato è stata realizzata in assenza di concessione edilizia. E' stata richiesta concessione edilizia in sanatoria al Comune di Siracusa in data 27.02.1995 prot 22495, per cui risultano pagati oneri ed oblazioni, ma non è stato rilasciato dall'Ente ancora alcun titolo abilitativo.



Quesito n.7: "... in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie"

Rispetto a quanto riportato in atti (planimetrie catastali) si rileva la **parziale conformità** degli spazi interni in quanto risulta essere stata chiusa la veranda coperta con elementi in muratura.

Quesito n.8: "... l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose"

L'attestato di prestazione energetica **NON** viene allegato alla presente relazione VISTO LO STATO IN CUI SI TROVA L'EDIFICIO.



Quesito n.9: "... la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati;*
- *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *il valore per metro quadro e il valore complessivo,*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni"*

Nella seguente tabella viene riportato il calcolo delle superfici del bene oggetto di stima:

Spazi dell'unità immobiliare		Superficie rilevata [mq.]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq.]	
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm	115	100%	115
B	Giardino da villa		1.000	10% sino a 25mq oltre 2%	40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				155,00	

Per ciò che attiene alla metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si è preso a riferimento il valore determinato facendo un'attenta valutazione per la determinazione del valore di mercato oltre ad una analisi di quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il più probabile prezzo dell'immobile in oggetto è pari a 100.750,00 € (prezzo unitario pari a 650€/mq). A tale prezzo va detratto l'importo per la rimozione delle opere abusivamente realizzate che vengono stimate in 15.650,00 €.

Più probabile prezzo del bene oggetto di stima = 85.100,00 €
Prezzo unitario ricavato del bene oggetto di stima = 549,03 €/mq

Quesito n.10: "... nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota"

Il quesito non è applicabile al caso in esame.



Quesito n.11: "... nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato"

Il quesito non è applicabile al caso in esame.



4. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, la quale si compone di n. 13 pagine, nonché degli allegati di cui al successivo elenco.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

5. ELENCO ALLEGATI

Per ogni singolo lotto viene raccolta la documentazione sottoelencata e così suddivisa:

- Documentazione agli atti presso uffici competenti;
- Documentazione fotografica;
- Titolo di provenienza del bene;
- Verbale di sopralluogo;
- APE

Siracusa (SR), lì 26/12/2023

