

STUDIO TECNICO

via IBLEA 178
96010 MELILLI (SR)

Tel/Fax 0931 951147
cell. 348 0176763
mail fontana.sebastiano@virgilio.it
pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA 01591500895
C.F. FNT SST 78P27 I754T

dott. ing. Sebastiano Fontana

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: DOVALUE SPA

Esecutato: XXX XXX

R.G.Es.: 264-2021

G.E.: Dott.ssa CULTRERA CONCITA

RELAZIONE DI STIMA

DATA: 18-09-2022

TIMBRO



dott. ing. Sebastiano FONTANA

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: <u>18.10.2022</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 3 di 16	

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni
del Tribunale di Siracusa

Premesso che:

- in data 25.03.2022 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare iscritta al RGE 264-2021 avente come:

procedente: **DOVALUE SPA**

esecutato: **XXX XXX**
- in data 30.03.2022 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- il sottoscritto provvedeva, quindi, a prestare il giuramento di rito entro i termini concessi;
- il mandato ricevuto dispone che il sottoscritto:
 1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
 2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il Custode Giudiziario ove già nominato;
 3. **PROVEDA:**
 - 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

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 4 di 16

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;
 - 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;
 - IV. 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);
 - V. 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:*

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: <u>18.10.2022</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 5 di 16	

- ✓ *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;*
- VI. 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;
- VII. 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;
- VIII. 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,

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dot.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 6 di 16

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;

IX. 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 locativo 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;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: <u>18.10.2022</u>
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 7 di 16	

elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. 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;

- in data 22..04.2022 il sottoscritto, di concerto con il Custode nominato, provvedeva ad eseguire accesso all'immobile oggetto di stima;

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

SOMMARIO

1	Localizzazione immobile oggetto di stima	8
2	Dati catastali.....	9
3	Descrizione generale.....	10
4	Calcolo della superficie commerciale	14
5	Stato di possesso	14
6	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	15
7	Conformità urbanistica.....	15
8	Agibilità	15
9	Stima	15

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 8 di 16

1 Localizzazione immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che occupa parte del piano terzo di uno stabile condominiale sito in Augusta, nella via XXV Aprile n. 44, vedi Figura 1.



Figura 1: localizzazione stabile condominiale di via XXV Aprile n. 44

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 9 di 16

2 Dati catastali

L'appartamento oggetto di stima risulta censito al NCEU al **Fg. 55, Part. 890, sub 45**, cat. A/2, consistenza 8 vani e rendita pari ad € 888,31.

Nella successiva Fig. 2 è riportata la pianta catastale dell'immobile oggetto di stima; nella Fig. 3 è riportato un estratto del foglio di mappa.

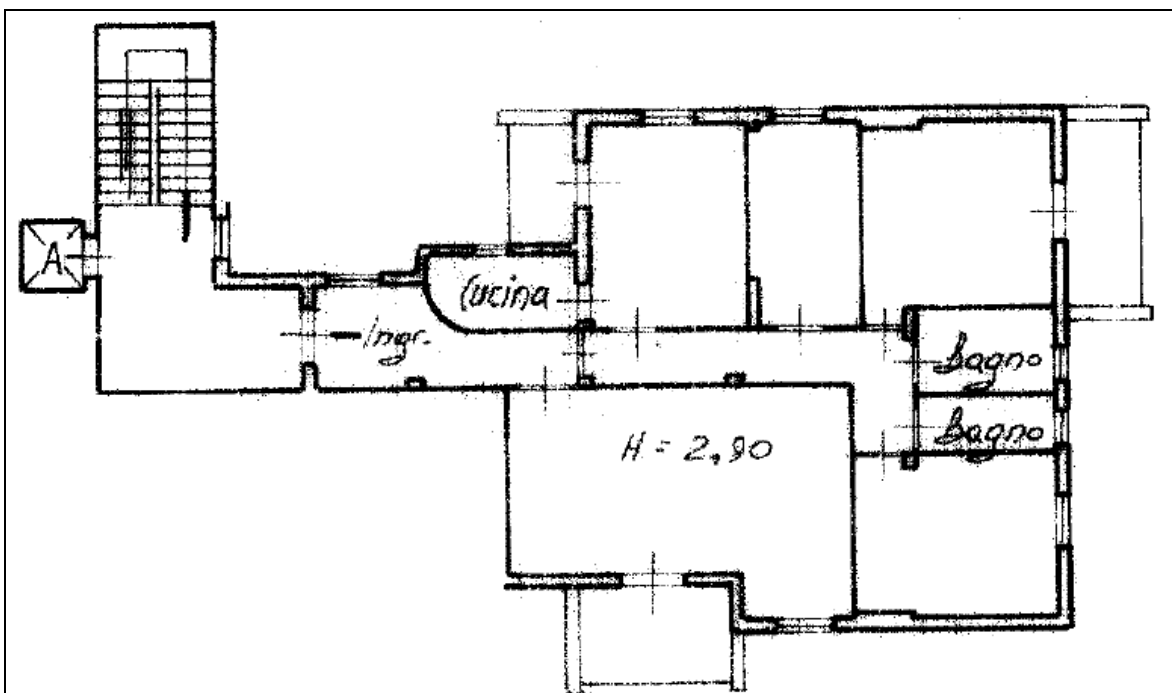


Figura 2: pianta catastale



Figura 3: estratto del foglio di mappa

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 10 di 16

3 Descrizione generale

L'appartamento oggetto di stima occupa parte del piano terzo di uno stabile condominiale ascensorato realizzato tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80.

In particolare l'appartamento occupa la parte nord-ovest dello stabile.

Di seguito si riporta la pianta ottenuta da rilievo con indicata la destinazione d'uso dei locali e, per ciascuno di essi, la relativa superficie calpestabile.

Complessivamente l'appartamento, considerando la superficie dei balconi al 25%, sviluppa una superficie commerciale pari a 160 mq.

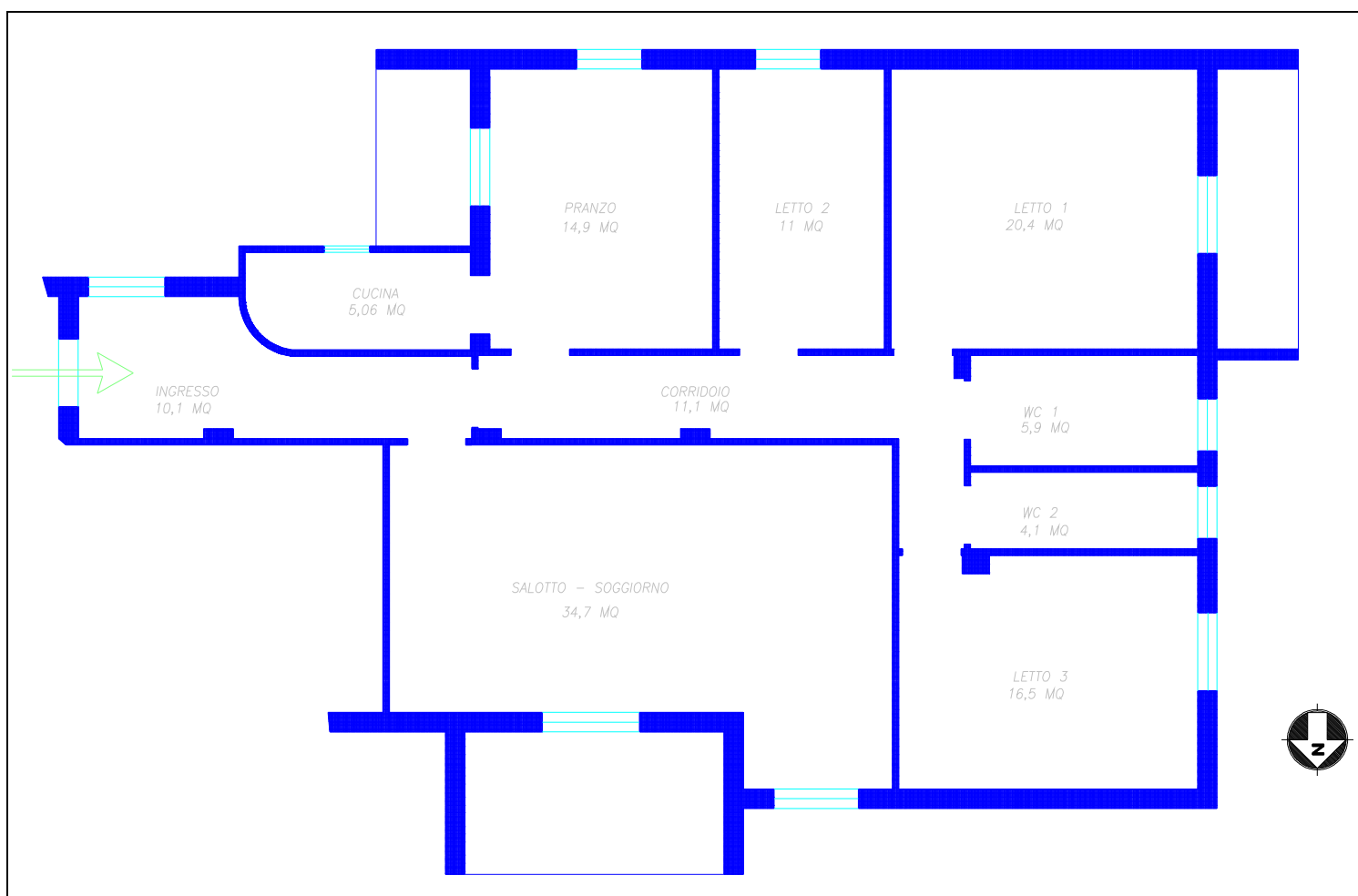


Figura 4: pianta appartamento ottenuta da rilievo

Nella successiva figura 5 è riportata la pianta dell'appartamento estratta dal relativo progetto autorizzato rispetto al quale lo stesso risulta perfettamente conforme.

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: <u>18.10.2022</u>
Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 11 di 16

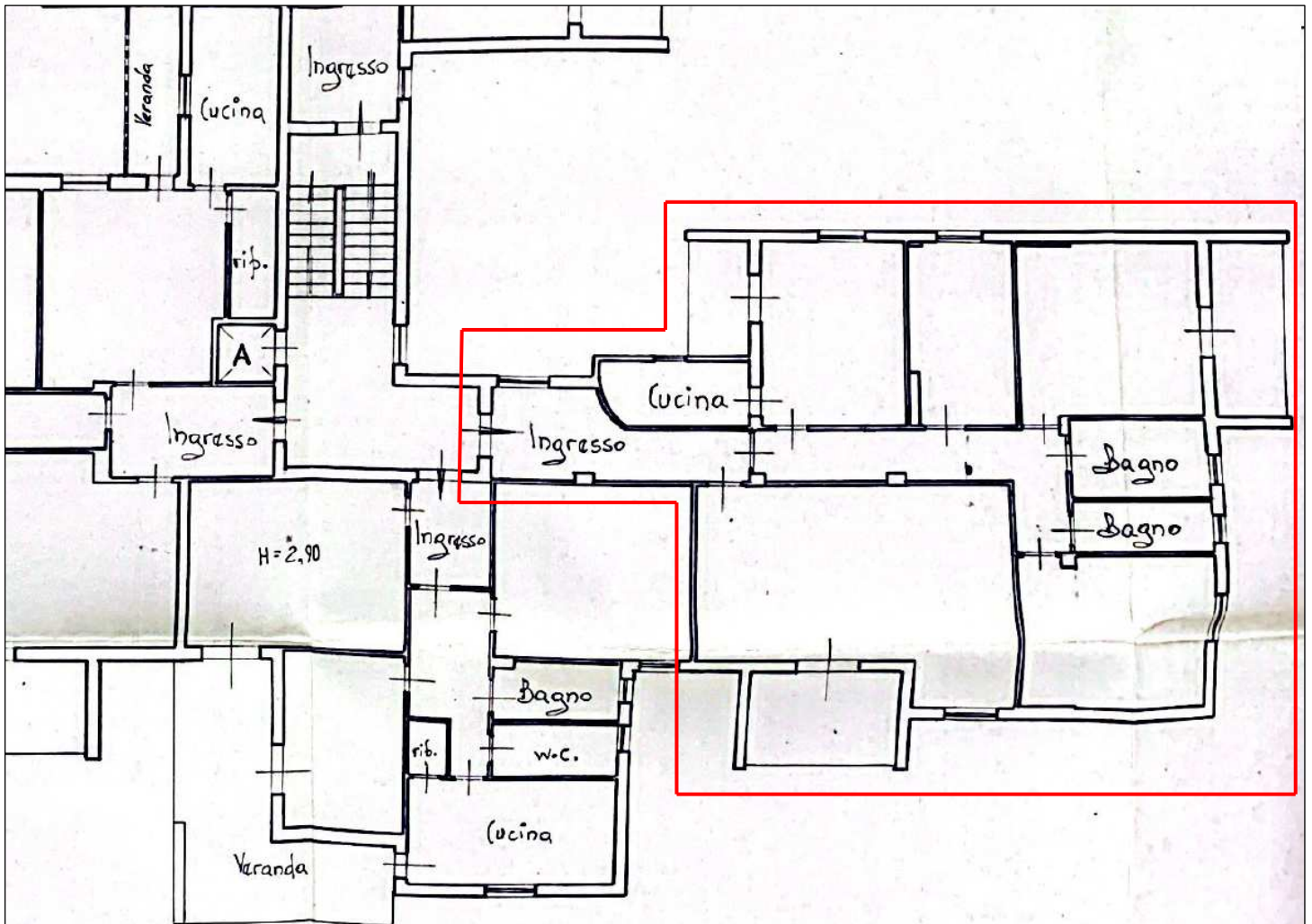


Figura 5: pianta appartamento (perimetrato in rosso)

L'appartamento, così come lo stesso stabile, risultano essere in buono stato manutentivo e caratterizzati da finiture tipiche dell'epoca di costruzione.

Lo stabile è interamente recintato e dotato di varchi carrabile e pedonale.

Dal varco pedonale, attraverso l'area esterna di pertinenza condominiale, questa arredata con aiule piantumate, si accede all'atrio condominiale ed al corpo scala che, dotato di ascensore, è rifinito con pavimenti e rivestimenti in granito in ottimo stato manutentivo, che conferiscono allo stabile un aspetto signorile.

L'appartamento, anch'esso in buono stato manutentivo, è interamente pavimentato in ceramica smaltata coeva all'epoca di costruzione. Bagni e cucina sono rivestiti in ceramica. Tutti i locali godono di un ottimo rapporto aeroilluminante grazie alle finestrate present: queste sono in legno, ben manutentivo, con vetro singolo ed

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	doct.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 12 di 16	

avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. Quella d'ingresso è del tipo blindata.

Relativamente agli impianti l'appartamento risulta dotato di impianto idrico e fognario, entrambi collegati alle reti pubblica, di impianto citofonico ed elettrico, quest'ultimo avente circuito collegato ad un unico interruttore generale ed a un magnetotermico.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico collocato all'interno del bagno di servizio.

È presente, inoltre, il circuito dell'impianto di riscaldamento con radiatori a parete: questo non risulta in servizio e non è collegato ad alcun generatore.

Di seguito si riportano delle immagini che meglio chiariscono quanto prima descritto.



Figura 6: cancello pedonale e prospetti stabile

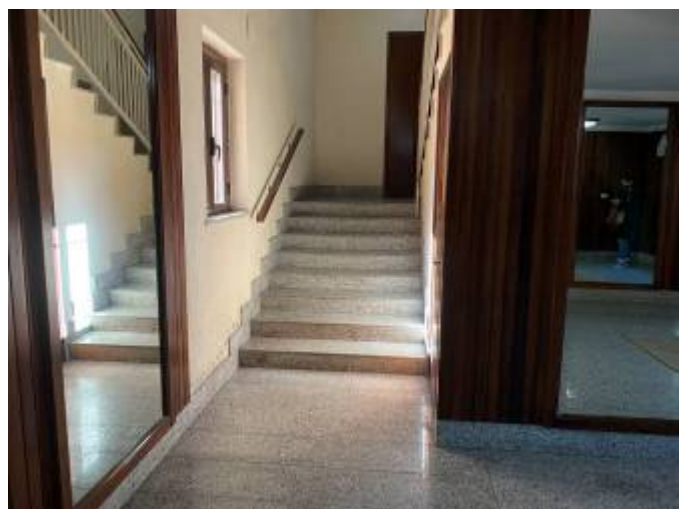


Figura 7: corpo scala

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: <u>18.10.2022</u>
Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 13 di 16



Figura 8: cucina-giorno

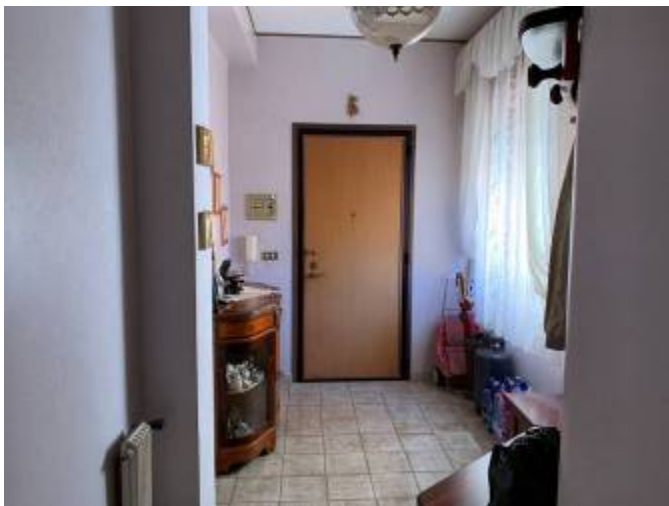


Figura 9: ingresso-corridoio



Figura 10: salotto-soggiorno



STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 14 di 16	



Figura 11: WC1 e WC2



Figura 12: camere da letto



4 Calcolo della superficie commerciale

Complessivamente l'appartamento, come detto, copre una superficie commerciale pari a 160 m².

Le superfici calpestabili di ogni singola camera e la relativa destinazione sono riportati nella precedente figura 4 alla quale si rimanda.

5 Stato di possesso

L'immobile, nel corso dell'accesso eseguito, risultava abitato dalla famiglia dell'esecutato.

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 15 di 16	

6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che l'appartamento censiti al Fg. 55, Part. 890, sub 45, comune di Augusta (SR), risulta gravato da:

- a. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73 del 23/06/2008, avente Reg. Part. N. 2906 e Reg. Gen. N. 14235; Totale € 65.718.78.
- b. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO avente Reg. Part. N. 1949 e Reg. Gen. N. 13652 del 18/09/2017.
Totale € 320.000,00.
- c. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73 avente Reg. Part. N. 2092 e Reg. Gen. N. 14580 del 27/09/2017.
Totale € 296.025,98.
- d. ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 16/12/2021, avente Reg. Part. N. 17934 e Reg. Gen. N. 22205;

Per i dettagli si rimanda alla relativa documentazione allegata.

7 Conformità urbanistica

Relativamente agli aspetti urbanistici dalle indagini eseguite presso il competente ufficio urbanistica del Comune di Augusta è stato possibile accertare che il complesso residenziale è stato realizzato sulla scorta di Concessione n. 7/77 e successiva variante del 11.01.1980.

Per i dettagli si rimanda ai documenti relativi allegati.

8 Agibilità

Il complesso residenziale ha ricevuto certificato di abitabilità in data 27.08.1984 (vedi documenti allegati).

9 Stima

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE264-21
	R.G.Es.	264-2021	data prossima udienza: 18.10.2022
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 16 di 16

Il valore dell'immobile verrà determinato attraverso la "stima sintetica per comparazione".

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore e confrontate con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili adibiti ad abitazione aventi caratteristiche simili al bene in oggetto ha valori che oscillano tra le 950,00 e le 1350,00 €/m².

In considerazione delle caratteristiche dell'appartamento e delle caratteristiche dello stabile in cui lo stesso insiste si ritiene congruo assegnare un valore unitario pari a:

VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE DI MERCATO
1200,00 €/mq	x	160 mq =		192.000,00 €

Il valore dell'appartamento, risulta quindi pari a **€ 192.000,00** (diconsi € centonovantaduemila/00).

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 16 pagine di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 18 settembre 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA