

**RIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. Esec. Imm. n. 296/22 – Tribunale di Siracusa  
G.E. Dott.ssa Romeo Alessia  
Promossa da: FIRE SPA  
Contro: [REDACTED]**



**Beni Pignorati**

**LOTTO 1 – Appartamento posto in Avola, via Vespri Siciliani n. 6  
(ex Viale Lido Corrado Santuccio n.79bis), foglio 51 p.IIa 1389 sub. 2,  
piano primo**

**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 insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossivi e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;*

- *nel caso della quota indivisa valutazione della sola quota con precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, e identificazione, in caso affermativo, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

## **PREMESSA**

Io sottoscritta Arch. Valentina Valente, con studio in Augusta, Contrada Samperi snc, sono stata nominata dal G.E. Dott.ssa Romeo Alessia, quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 296/2022 e ho accettato l'incarico in data 22/02/2023.

Ho raccolto le preliminari informazioni sulla effettiva proprietà del bene e l'esatta individuazione dello stesso come da documentazione in atti, estratto di mappa catastale e visura storica dell'immobile individuato nel Catasto fabbricati al foglio 51, particella 1389, sub. 2 (*allegato n. 1 – visura storica fg. 51 p.lla 1389 sub. 2; allegato n. 2 – estratto di mappa fg. 51 p.lla 1389*).

Pertanto ho constatato che l'immobile è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare, costituito da complessivi due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) e complessivi due appartamenti, posto in Avola, via Vespri Siciliani n. 6 (ex Viale Lido Corrado Santuccio n.79bis).

L'appartamento posto al piano terra non è oggetto di pignoramento.

Trattasi di un unico lotto di vendita costituito da un appartamento.

Si distingue un unico lotto di vendita:

LOTTO 1 > appartamento per civile abitazione posto al piano primo.

A seguito di convocazione inviata dal custode, Avv. Sabrina Giuliano, in data 16/03/2023 è stato possibile accedere all'immobile.

*(allegato n. 3 – verbale sopralluogo del 16/03/2023)*

## **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 appartamento per civile abitazione posto al piano primo di edificio bifamiliare (per complessivi n. 2 appartamenti: PT e PI).

Al fabbricato si accede dal civico n. 6 di via Vespri Siciliani, mentre all'appartamento posto al piano primo si accede dalla scala esterna addossata al fabbricato.

Il resede è in uso esclusivo all'appartamento del piano terreno, come da dichiarazione dell'esecutata; tra l'altro il resede è recintato e non accessibile se non limitatamente alla scala esterna, addossata al fabbricato, che conduce al piano primo.

Di seguito i confini della particella 1389 in cui è inserito il fabbricato bifamiliare:

- a nord con p.lla 129;
- a ovest con via Vespri Siciliani;
- a sud con p.lla 1444;
- a est con p.lla 260.

Come da relazione notarile del 06/02/2023 del Notaio in Milano Francesca Romana Giordano, agli atti del fascicolo (*allegato n. 4 – relazione notarile*) il bene:

appartamento sito in Avola (SR) Viale Lido Corrado Santucci 79bis (oggi via Vespri Siciliani n. 6), FOGLIO 51 P.LLA 1389 SUB. 2, piano primo, CAT. A/7 classe 2 vani 8,5, rendita catastale euro 943,82, escluse aree scoperte per mq 178, per quota 1/1 di proprietà di [REDACTED].  
Terreno correlato foglio 51, part. 1389 ente urbano are 06.06.

Detto bene è pervenuto a [REDACTED] per donazione da [REDACTED] e [REDACTED], in virtu' di atto del notaio Giuseppa Zocco di Siracusa del 24/09/1981, trascritto il 13/10/1981, rep. n. 43038/14170.

Per il resto si rimanda alla relazione notarile.

- *verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*

L'immobile ricade in ambito territoriale B2– *tessuti con isolati in serie aperta*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Avola. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 37 delle NTA allegate al piano. Gli interventi ammessi arrivano sino alla demolizione con ricostruzione e alla nuova costruzione.

(*allegato n. 5 – estratto di PRG Comune di Avola*).

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

L'edificio, in cui è inserito il lotto di vendita oggetto di pignoramento, ricade nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, (Tav. 29.6 regimi normativi) nel *Paesaggio locale 13 "Pianura costiera centrale"*, di cui all'art. 33 delle NTA allegate al piano paesaggistico.

Precisamente in area non vincolata.

*(allegato n.6 - Stralcio Tav. 29.6 del Piano Paesaggistico).*

A seguito di istanza di accesso atti del 01/03/23, l'ufficio archivio del Comune di Avola ha rilasciato la relazione istruttoria prot. 13667 del 04/04/23: l'appartamento al piano terreno (sub. 1) e il terrazzo al piano secondo, non oggetto di stima, sono stati sanati con la Concessione Edilizia in sanatoria n. 211 del 01/12/2006, intestata al [REDACTED] invece l'appartamento posto al piano primo (sub. 2) è inserito nella pratica P.E. 934/1985, completa ma non ancora rilasciata.

Infatti il rilascio è condizionato al pagamento di complessivi € 2.600,46 (€ 2.183,52 per oneri concessori, compresa sanzione di € 545,88, e € 416,94 per spese di trascrizione e diritti di segreteria). Tali somme saranno decurtate dal valore dell'immobile.

Poiché la p.e. 934/1985 è al rilascio, le verifiche di conformità saranno fatte sulla planimetria allegata alla medesima pratica.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

*(allegato n. 7 – richiesta atti del 01/03/23; allegato n. 8 – relazione istruttoria Prot.13667 del 04-04-2023)*

Al momento del sopralluogo del 16/03/2023 ho rilevato che l'appartamento è posto al piano primo di un edificio bifamiliare costituito da due livelli fuori terra (PT e PI).

Il resede è in uso esclusivo all'appartamento del piano terreno, come da dichiarazione dell'esecutata; tra l'altro il resede è recintato e non accessibile se non limitatamente alla scala esterna, addossata al fabbricato, che conduce al piano primo.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme a quanto rappresentato nella planimetria allegata alla p.e. n. 934/1985, al rilascio previo pagamento di complessivi € 2.600,46 (€ 2.183,52 per oneri concessori, compresa sanzione di € 545,88, e € 416,94 per spese di trascrizione e diritti di segreteria).

Pertanto la valutazione dovrà tenere conto di detti oneri.

- *identificazione dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisposizione ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene;*

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

- appartamento sito in Avola (SR) Viale Lido Corrado Santucci 79bis (oggi via Vespri Siciliani n. 6), FOGLIO 51 P.LLA 1389 SUB. 2, piano primo, CAT. A/7 classe 2 vani 8,5, rendita catastale euro 943,82.

- *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] è proprietaria dell'immobile per quota 1/1.

### **REDAZIONE RELAZIONE DI STIMA**

- *esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno, degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare, di due livelli fuori terra, oltre resede pertinenziale in uso esclusivo all'appartamento posto al pt (non oggetto di stima).

L'accesso al fabbricato avviene da via Vespri Siciliani n. 6.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme a quanto rappresentato nella planimetria allegata alla p.e. a sanatoria n. 934/1985, al rilascio previo pagamento di complessivi € 2.600,46 (€ 2.183,52 per oneri concessori, compresa sanzione di € 545,88, e € 416,94 per spese di trascrizione e diritti di segreteria).

*(allegato n. 9 –grafico planimetria allegata alla Pratica Edilizia a sanatoria n. 934/1985 e rilievo)*

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

- appartamento sito in Avola (SR) Viale Lido Corrado Santucci 79bis (oggi via Vespri Siciliani n. 6), FOGLIO 51 P.LLA 1389 SUB. 2, piano primo, CAT. A/7 classe 2 vani 8,5, rendita catastale euro 943,82.

*(allegato n. 1 – visura catastale).*

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento al piano primo.

Di seguito i confini della particella 1389 in cui è inserito il fabbricato bifamiliare:

- a nord con p.lla 129;
- a ovest con via Vespri Siciliani;
- a sud con p.lla 1444;
- a est con p.lla 260.

- *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 semicentrale del Comune di Avola.

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

L'immobile ricade in ambito territoriale B2– *tessuti con isolati in serie aperta*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Avola. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 37 delle NTA allegata al piano. Gli interventi ammessi arrivano sino alla demolizione con ricostruzione e alla nuova costruzione.

*(allegato n. 5 – estratto di PRG Comune di Avola).*


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

L'edificio, in cui è inserito il lotto di vendita oggetto di pignoramento, ricade nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, (Tav. 29.6 regimi normativi) nel *Paesaggio locale 13 "Pianura costiera centrale"*, di cui all'art. 33 delle NTA allegata al piano paesaggistico.

Precisamente in area non vincolata.

*(allegato n.6 - Stralcio Tav. 29.6 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 dalla Sig.ra 

- *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 06/02/2023, 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:

- Atto Esecutivo, Verbale di Pignoramento immobili n. 4738 del 07/12/22, trascritto in data 03/01/23 ai nn.113/76 a favore di POP NPLs Srl;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/10/2008 ai nn. 25709/5721 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/10/2008 rep. 12788/3107 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. Per Azioni.

(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;*

E' stata rinvenuta la Pratica Edilizia in sanatoria n. 934/1985, intestata alla Sig.ra [REDACTED], per il piano primo del fabbricato adibito a civile abitazione composto da due piani fuori terra relativamente all'immobile sito in Avola, via Vepri Siciliani n. 8, foglio 51 p.lla 1389 sub. 2.

Le oblazioni risultano pagate ma il rilascio è condizionato al pagamento dell'ulteriore somma di € 2.600,46 (€ 2.183,52 per oneri concessori, compresa sanzione di € 545,88, e € 416,94 per spese di trascrizione e diritti di segreteria).

(allegato n. 7 – richiesta atti del 01/03/23; allegato n. 8 – relazione istruttoria Prot. 13667 del 04-04-2023; allegato 9 - elaborato grafico rilievo-planimetria allegata alla pe 934/1985)

L'appartamento risulta accatastato in data 19/05/2006.

(allegato 10 – planimetria catastale sub. 2)

- *descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc)" e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni*

oggetto di stima”, indicazione della tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; indicazione altresì delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito nel Comune di Avola, via Vespri Siciliani n. 6, P.I.

Segue dettagliato elenco dei vani (*allegato 10 – documentazione fotografica*):

	Vano	Altezza utile	Superficie netta	Superficie lorda	Sup. commerc. (%) norma UNI 10750	Sup. commerc. norma UNI 10751	Sup. commerc. medesima	
piano primo	soggiorno	3,00	43,30	49,55	100%	49,55	49,55	
	cucina	3,00	4,19	5,85	100%	5,85	5,85	
	pranzo	3,00	13,95	16,67	100%	16,67	16,67	
	disimpegno	3,00	12,50	12,90	100%	12,90	12,90	
	bagno1	3,00	10,43	11,75	100%	11,75	11,75	
	bagno2	3,00	5,36	6,28	100%	6,28	6,28	
	ingresso	3,00	9,25	10,41	100%	10,41	10,41	
	camera1	3,00	12,32	14,64	100%	14,64	14,64	
	camera2	3,00	10,61	11,82	100%	11,82	11,82	
	camera3	3,00	12,28	14,18	100%	14,18	14,18	
	camera4	3,00	20,84	23,93	100%	23,93	23,93	
	terrazzo			23,04	23,04	25%	5,76	6,34
	balcone			20,56	20,56	25%	5,14	5,14
<b>TOTALE</b>			198,63	221,58		188,88	<b>189,46</b>	

Superficie commerciale mq 189,46.

**Superficie commerciale arrotondata mq 189,00.**

Il bene si presenta in cattivo stato di manutenzione, con particolare riferimento alle macchie di umidità diffusa, sia sulle pareti che sui soffitti, per infiltrazione e per condensa. Esternamente sono visibili i distacchi di intonaco e del calcestruzzo delle cornici.

L'immobile è occupato dalla Sig. ██████████ e dal ████████.

Le pavimentazioni sono in monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio.

Sono assenti gli impianti di riscaldamento e gas metano, sono presenti gli impianti luce e acqua. E' presente inoltre un condizionatore del tipo monosplit.

- *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 la vetustà, e consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11 – Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari*), allo stato attuale è plausibile considerare un valore medio di mercato pari a € 700,00/mq (stato conservativo buono).

$$189,00 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 132.300,00$$

- **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 11 – quotazioni immobiliari primo semestre 2022*), è pari a € 600,00/mese.

Reddito annuo lordo:	€ 600,00 x 12 mesi =	€ 7.200,00
Detrazione per sfritto, inesigibilità, etc. 30%	€ 7.200,00 x 30% =	€ - 2.160,00
Reddito annuo netto		€ 5.040,00

Valore per capitalizzazione del reddito (€ 5.040,00x 100)/4 = € 126.000,00

### 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:

$$(\text{€ } 132.300,00 + \text{€ } 126.000,00) / 2 = \text{€ } 129.150,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per:

- il rilascio della p.e. 934/1985 pari a € 2.600,46;
- il deposito dell'abitabilità.

Oneri per rilascio p.e. 934/1985	€ 2.600,46
Deposito Abitabilità Compresa perizia giurata del tecnico	€ 1.500,00
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 4.100,46

valore stimato	€ 129.150,00
oneri da detrarre	€ 4.100,46
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 125.049,54</b>

Pertanto il valore finale stimato è:

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 125.049,54</b>
----------------------	---------------------

- *nel caso della quota indivisa valutazione della sola quota con precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, e identificazione, in caso affermativo, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

L'immobile è di proprietà dei debitori.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE						
LOTTO 1 FG. 51 p.IIa 1389 sub. 2						
LOTTO	descrizione	Caratteristiche		Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà	Valore in euro
		Comune	categoria			
1	appartamento	Avola	A/7	189,00		€ 125.049,54

L'Esperto Tecnico, con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

- allegato n. 1 - visura storica fg. 51 p.IIa 1389 sub. 2;*
- allegato n. 2 - estratto di mappa fg. 51 p.IIa 1389;*
- allegato n. 3 - verbale sopralluogo del 16/03/2023;*
- allegato n. 4 - relazione notarile;*
- allegato n. 5 - estratto di PRG Comune di Avola;*
- allegato n. 6 - estratto Piano Paesaggistico;*
- allegato n. 7 - accesso atti 01-03-23;*
- allegato n. 8 - relazione istruttoria Prot.13667 del 04-04-2023;*
- allegato n. 9 - grafico rilievo-planimetria P.E. 934/85;*
- allegato n. 10 - planimetria catastale sub. 2;*
- allegato n. 11 - documentazione fotografica;*
- allegato n. 12 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.*

Augusta, 05 aprile 2023

Arch. Valentina Valente

