

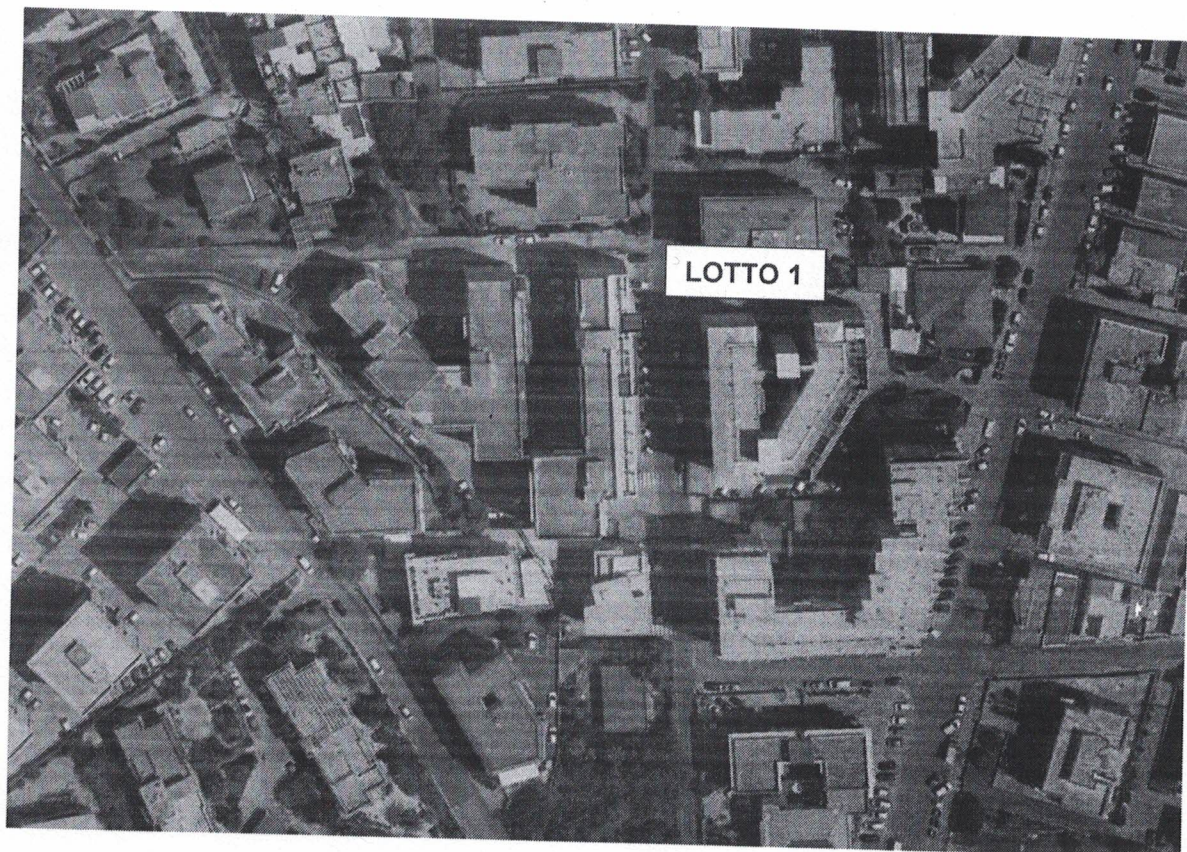
**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Esec. Imm. n. 182/23 – Tribunale di Siracusa

G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



Beni Pignorati

LOTTO 1 – Negozio posto in Siracusa, via Grotta Santa n. 37, piano terra, foglio 34 p.lla 215 sub. 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 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 Di Stazio Maria Cristina, quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 182/2023 e ho accettato l'incarico in data 04/11/2023.

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 34, particella 215, sub. 2 (*allegato n. 1 – visura storica fg. 34 p.lla 215 sub. 2; allegato n. 2 – estratto di mappa fg. 34 p.lla 215*).

Pertanto, ho constatato che l'immobile è un negozio posto al piano terreno di un edificio condominiale, costituito da complessivi nove livelli fuori terra, di cui il piano terreno adibito a garage e/o magazzini e i piani superiori ad appartamenti, posto in Siracusa, via Grotta Santa n. 37, foglio 34 p.lla 215 sub. 2.

Trattasi di un unico lotto di vendita costituito dal magazzino.

Si distingue un unico lotto di vendita:

LOTTO 1 > negozio posto al piano terreno.

A seguito di convocazione inviata dal custode Avv. Tiziana Gianni, in data 21/12/2023 è stato effettuato il sopralluogo ed è stato possibile eseguire esclusivamente il rilievo fotografico degli esterni e non è stato possibile accedere all'immobile poiché la saracinesca risultava bloccata.

A seguito di nuova convocazione è stato possibile accedere all'immobile in data 13/01/2024.

(*allegato n. 3 – verbale sopralluogo del 13/01/2024*)

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 negozio posto al piano terreno di edificio condominiale.

Al negozio si accede dal civico n. 37 di via Grotta Santa.

Di seguito i confini dell'immobile:

- a nord con altra unità;
- a ovest con androne condominiale;
- a sud con androne condominiale;
- a est con via Grotta Santa.

Come da relazione notarile del 07/08/2023 del Notaio in San Giuseppe Jato (PA) Maurizio Lunetta, agli atti del fascicolo (*allegato n. 4 – relazione notarile*) il bene:

Negozi e bottega (C1) sito in Siracusa Via Grotta Santa n. 37 al piano terra, distinto in catasto con foglio 34 particella 215 sub 2, Zona 1, C1, Classe 4, mq 38 superficie catastale mq 31 Rendita di Euro 761,46, di proprietà, per quota 1/1 [redacted] a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

Detto bene è pervenuto a [redacted] per compravendita del 15/02/1982 in notar Angelo Bellucci di Avola (SR), trascritto il 24/02/1982 ai nn. 3537/2973, da potere di [redacted] nato a Siracusa il 18/01/1937, C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted].

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 B3.2– *tessuto edificato denso*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 21 delle NTA allegate al piano. Gli interventi ammessi arrivano sino alla demolizione con ricostruzione e alla nuova costruzione con i seguenti parametri urbanistici: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,76$ mq/mq, altezza massima $H_{max} = 16,80$ m. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda e il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. (*allegato n. 5 – estratto di PRG Comunale*).

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. 32.3 regimi normativi) nel *Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa"*, di cui all'art. 30 delle NTA allegate al piano paesaggistico.

Precisamente in area non vincolata all'interno dell'ambito 10d "Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti" (allegato n.6 - Stralcio Tav. 32.3 del Piano Paesaggistico).

A seguito di istanza di accesso atti del 08/11/23, l'ufficio archivio del Comune di Siracusa ha rilasciato la Licenza Edilizia n. 2176 del 24/05/1973 (p.e. n. 7487), intestata al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, per un la costruzione di un complesso edilizio in via Grotta Santa n. 211, e successive modifiche del 04/03/1977 e 27/12/1979, oltre l'Agibilità del 29/04/1977.

(allegato n. 7 – richiesta atti del 08/11/23; allegato n. 8 – licenza edilizia n. 2176/1973 e successive modifiche; allegato n. 9 – agibilità del 29/04/1977)

Al momento del sopralluogo del 13/01/2024 ho rilevato che il negozio è posto al piano terreno di un edificio condominiale denominato fabbricato A costituito da nove livelli fuori terra.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla licenza edilizia 2176/1973, per le partiture interne.

La planimetria catastale non è aggiornata rispetto alle partiture interne (allegato n. 10 – planimetria catastale).

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:

- negozio foglio 34 particella 215 sub 2, Zona 1, C1, Classe 4, mq 38 superficie catastale mq 31 Rendita di Euro 761,46.

- 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 ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (SR) il ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, detiene la proprietà per quota intera del bene.

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 negozio posto al piano terreno di un fabbricato condominiale, denominato fabbricato A, costituito complessivamente da n. 9 livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene da via Grotta Santa n. 37.

Lo stato di fatto del negozio corrisponde parzialmente alla Licenza Edilizia n. 2176/1973 e successive modifiche, per le partiture interne.

Le difformità sono sanabili e pertanto, saranno decurtati gli oneri di sanatoria e di aggiornamento della planimetria catastale.

(allegato n. 8 – Licenza Edilizia n. 2176/1973 e successive modifiche; allegato n. 11 – elaborato grafico rilievo, licenziato)

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

- negozio foglio 34 particella 215 sub 2, Zona 1, C1, Classe 4, mq 38 superficie catastale mq 31 Rendita di Euro 761,46.

(allegato n. 1 – visura catastale).

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento al piano terra oltre resede.

Di seguito i confini della particella 1654 in cui è inserito il fabbricato bifamiliare:

- a nord con altra unità;
- a ovest con androne condominiale;
- a sud con androne condominiale;
- a est con via Grotta Santa.

- *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, comunque prossima al centro, del Comune di Siracusa. L'area è ben servita ed è dotata delle infrastrutture primarie e secondarie.

L'immobile ricade in ambito territoriale B3.2- *tessuto edificato denso*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 21 delle NTA allegate al piano. Gli interventi ammessi arrivano sino alla demolizione con ricostruzione e alla nuova costruzione con i seguenti parametri urbanistici: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,76 \text{ mq/mq}$, altezza massima $H_{\text{max}} = 16,80 \text{ m}$. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda e il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. (allegato n. 5 – estratto di PRG Comunale).

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. 32.3 regimi normativi) nel *Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa"*, di cui all'art. 30 delle NTA allegate al piano paesaggistico. Precisamente in area non vincolata all'interno dell'ambito 10d "Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti" (allegato n.6 - Stralcio Tav. 32.3 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 libero e nel pieno possesso dell'esecutata.

- *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 07/08/2023, 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 O CAUTELARE, trascritto il 03.08.2023 ai nn. 15094/11942, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.07.2023, Unep C/o Tribunale di Siracusa, rep. n° 2679/2023, a favore ~~DE PASQUALE~~
- Oneri condominiali insoluti pari a € 2.270,00.

(allegato n.4 - relazione notarile; allegato n. 12 – richiesta oneri condominiali 15-01-24 allegato n. 13 – oneri condominiali insoluti e-mail amministratore del 18-01-24).

- 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:

- Licenza edilizia n. 2671/1973 e successive modifiche;
- autorizzazione di Agibilità del 29/4/1977.
- 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 accatastato come negozio ed è sito nel Comune di Siracusa, via Grotta Santa n. 37.

Segue dettagliato elenco dei vani (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 terra	disimpegno	4,00	10,95	13,40	100%	13,40	13,40
	vano	4,00	19,90	20,88	100%	20,88	20,88
	antibagno	4,00	2,14	2,55	100%	2,55	2,55
	bagno	4,00	2,52	2,97	100%	2,97	2,97
TOTALE			35,51	39,80		39,80	39,80

Superficie commerciale mq 39,80.

Superficie commerciale arrotondata mq 40,00.

Il bene, attualmente usato come deposito, si presenta in discreto stato di manutenzione e risulta libero: le pavimentazioni sono in monocottura, gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio.

Sono assenti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, sono presenti gli impianti luce, allo stato staccato, e acqua.

- 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 15 – Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari*) e i prezzi del mercato immobiliare, allo stato attuale è plausibile considerare un valore medio di mercato pari a € 600,00/mq.

$$40,00 \text{ mq} \times € 600,00 = € 24.000,00$$

• 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 – quotazioni immobiliari primo semestre 2022*) e i prezzi del mercato immobiliare, è pari a € 120,00/mese.

Reddito annuo lordo:	€ 120,00 x 12 mesi =	€ 1.440,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità, etc. 30%	€ 1.440,00 x 30% =	€ - 432,00
Reddito annuo netto		€ 1.008,00

Valore per capitalizzazione del reddito (€ 1.008,00x 100)/4 = € 25.200,00

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:

$$(€ 24.000,00 + € 25.200,00) / 2 = € 24.600,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per:

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

Attestazione di conformità in sanatoria comprese sanzione e spese tecniche	€ 1.500,00
Aggiornamento planimetria catastale	€ 600,00
Oneri condominiali insoluti	€ 2.270,00
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 4.370,00

valore stimato	€ 24.600,00
oneri da detrarre	€ 4.370,00
Valore Finale	€ 20.230,00

Pertanto il valore finale stimato è:

Valore Finale	€ 20.230,00
----------------------	--------------------

- 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 dei debitori.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE						
LOTTO 1 FG. 34 p.IIa 215 sub. 2						
LOTTO	descrizione	Caratteristiche		Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà	Valore in euro
		Comune	categoria			
1	negozio	Siracusa	C/1	40,00	Saraceno Angela 1/1	€ 20.230,00

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

- allegato n. 1 - visura storica fg. 34 p.IIa 215 sub. 2;
- allegato n. 2 - estratto di mappa fg. 34 p.IIa 215;
- allegato n. 3 - verbale sopralluogo del 13/01/2024;
- allegato n. 4 - relazione notarile;
- allegato n. 5 - estratto di PRG Comunale;
- allegati n. 6 - estratto Piano Paesaggistico;
- allegato n. 7 - accesso atti 08/11/23;
- allegati n. 8 - L.E. 2176/1973;
- allegato n. 9 - agibilità 1977;
- allegato n. 10 - planimetria catastale sub 2;
- allegato n. 11 - grafico;
- allegato n. 12 - richiesta oneri condominiali 15-01-24;
- allegato n. 13 - oneri condominiali insoluti;
- allegato n. 14 - documentazione fotografica;
- allegato n. 15 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Augusta, 23 gennaio 2024

Arch. Valentina Valente

Firmato digitalmente da
valentina valente

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