

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 S.P.A.
Esecutato: XXX XXX +1
R.G.Es.: 260/2020
G.E.: Dott.ssa CULTRERA CONCITA

RELAZIONE DI STIMA

DATA: 04-09-2021

TIMBRO



A handwritten signature in blue ink that reads "Sebastiano Fontana".

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 3 di 18	

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

Premesso che:

- in data 09/02/2021 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 Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare avente come:

procedente: **DOVALUE SPA**

esecutato: **XXX +1**
- in data 10/02/2021 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- in data 21/02/2021, e quindi entro i termini previsti, il sottoscritto provvedeva a prestare il giuramento di rito;
- 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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX +1	Pag. 4 di 18

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 5 di 18	

- ✓ *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.	dott.ssa Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX +1	Pag. 6 di 18

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 7 di 18	

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 06/08/2021 il sottoscritto, provvedeva ad eseguire accesso al bene oggetto di stima;

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

SOMMARIO

1	Localizzazione dell'immobile oggetto di stima.....	8
2	Dati catastali dell'immobile.....	9
3	Descrizione generale dell'immobile.....	10
4	Calcolo della superficie commerciale	15
5	Stato di possesso	15
6	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	15
7	Conformità urbanistica.....	15
8	Agibilità	17
9	Stima dell'appartamento	17

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 8 di 18	

1 Localizzazione dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima occupa il piano terra rialzato di uno stabile condominiale, ad uso residenziale, ricadente nel Comune di Priolo Gargallo (SR), in via Dell'Immacolata 61 (vedi Fig. 1).

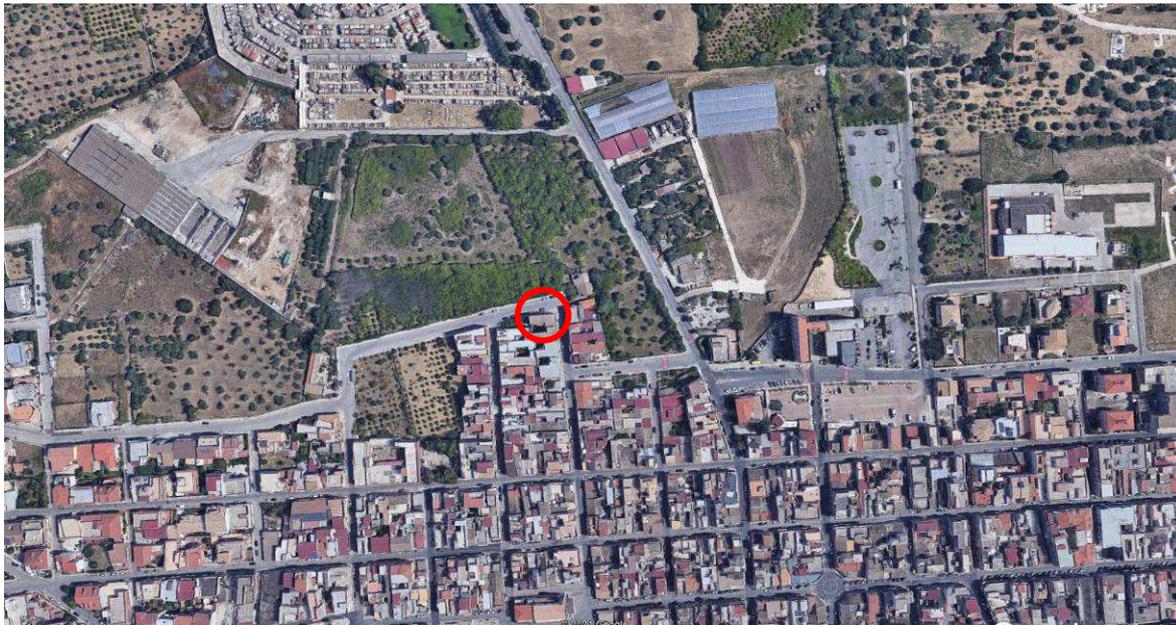


Figura 1: localizzazione immobile oggetto di stima – cerchiato in rosso

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 9 di 18	

2 Dati catastali dell'immobile

Il fabbricato oggetto di stima risulta censito al NCEU al **Fg. 5, Part. 1150, sub 8**, cat. A/3, consistenza 6,5 vani.

Nella successiva Fig. 2 è riportata la pianta catastale dell'appartamento oggetto di stima che risulta essere stata depositata in Catasto in data 14.03.1969.

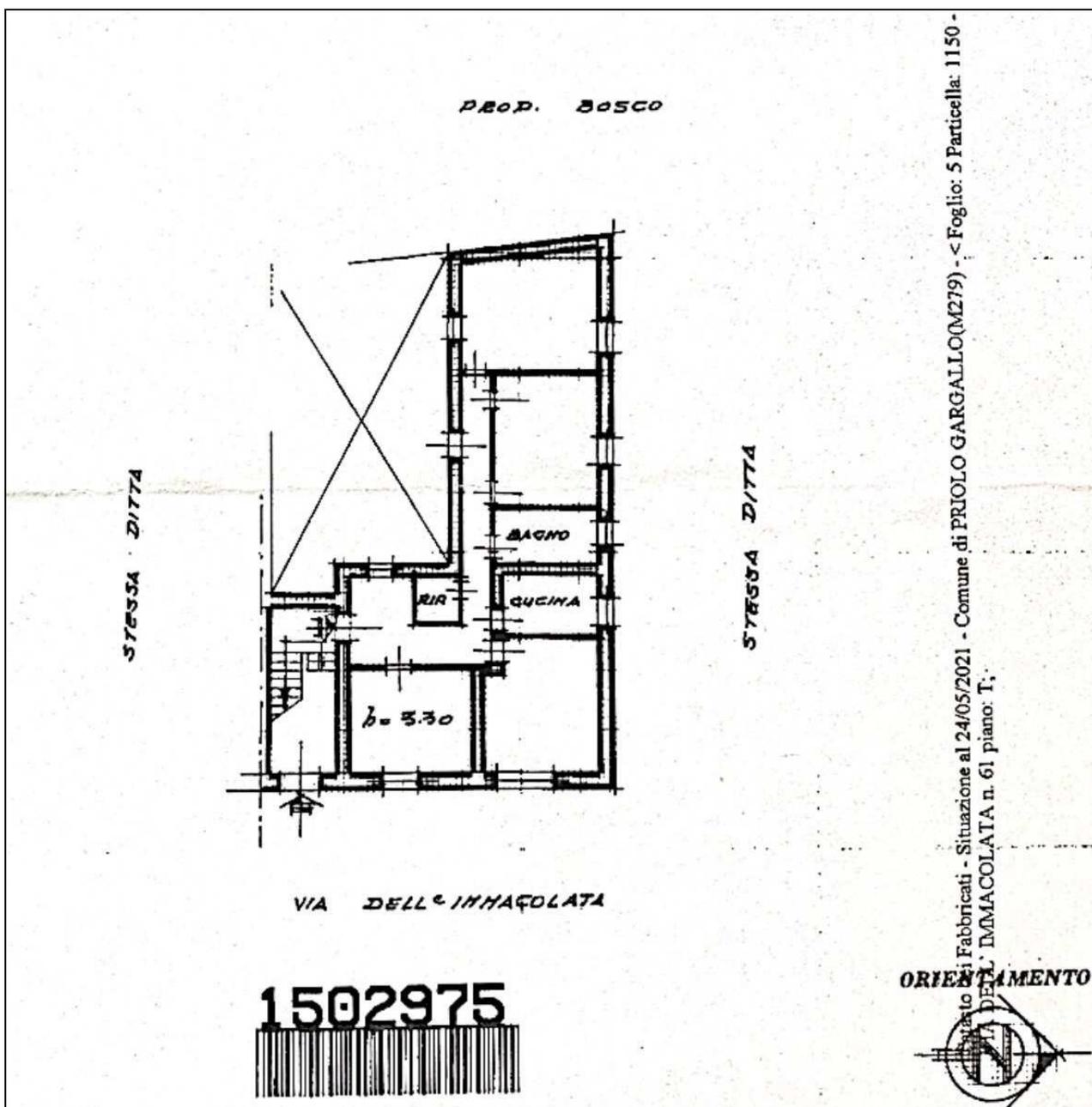


Figura 2: pianta catastale

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX +1	Pag. 10 di 18

3 Descrizione generale dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un appartamento adibito a civile abitazione; occupa il piano terra rialzato di un piccolo fabbricato condominiale che si sviluppa su tre livelli fuori terra e comprende due unità abitative per ciascun livello.

I tre livelli del fabbricato condominiale risultano collegati da una scala interna che si eleva fino al torrino d'accesso alla copertura, questa del tipo a terrazzo non praticabile.

Strutturalmente il fabbricato è costituito da pareti in muratura portante realizzati con conci di tufo e malta cementizia. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento gettato in opera. Le fondazioni, secondo quanto riportato nella relativa documentazione di progetto, risultano essere in calcestruzzo.

L'appartamento oggetto di stima occupa la parte nord del fabbricato condominiale e prospetta, ad est con via Dell'Immacolata, ove per l'appunto è presente la porta d'ingresso dello stabile, ed a nord con la via Gargallo.

Di seguito si riportano delle immagini esterne dello stabile e del corpo scala condominiale. Da queste è possibile constatare la condizione sia dei prospetti che della scala interna: entrambi, caratterizzati da finiture di tipo economico, necessitano di interventi di ristrutturazione agli intonaci che risultano interessati da fenomeni di umidità di risalita che hanno determinato parziali distacchi degli stessi e rigonfiamenti.



Figura 3: prospetti fabbricato su via Dell'Immacolata e su via Gargallo

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 11 di 18	



Figura 4: corpo scala condominiale

Internamente l'appartamento oggetto di stima è caratterizzato da finiture di tipo economico in discreto stato di conservazione. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura; quelle di bagni e cucina sono parzialmente rivestite con ceramica. Anche i pavimenti sono rifiniti con ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con persiane, quelli interni sono in legno tamburato.

Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico e fognario. Risulta privo di impianto di riscaldamento.

Per quanto concerne la divisione interna, l'appartamento è caratterizzato da un open-space che comprende ingresso, sala pranzo-salotto e cucina. Dal disimpegno si raggiunge anche una veranda interna, ricavata dal cavedio condominiale. Un corridoio conduce, quindi, ai locali servizi, rappresentati da un bagno e da un doppio servizio/lavanderia, ed alle due camere da letto.

Di seguito delle immagini che mostrano quanto prima brevemente descritto.

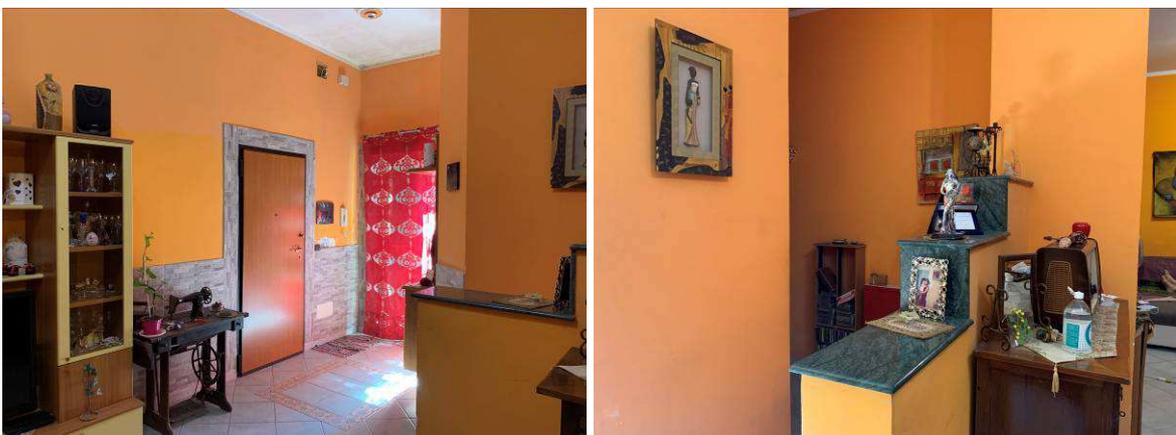


Figura 5: porta d'ingresso e disimpegno

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 12 di 18



Figura 6: soggiorno-cucina



Figura 7: bagno e doppio servizio

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 13 di 18

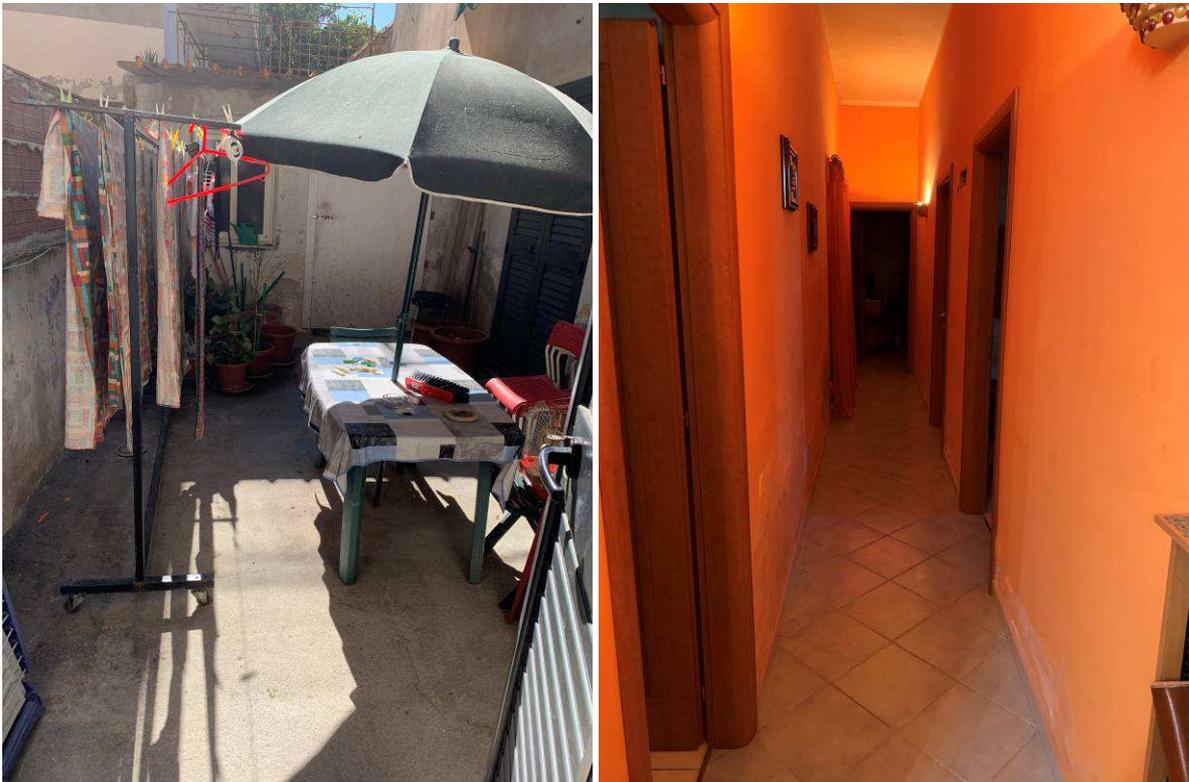


Figura 8: veranda/cavedio e corridoio



Figura 9: camera da letto matrimoniale

Relativamente alla divisione interna si riporta, nell'immagine seguente, l'attuale configurazione in pianta dell'appartamento oggetto di stima con indicate le superfici interne dei relativi locali ricavate dai rilievi eseguiti.

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 14 di 18

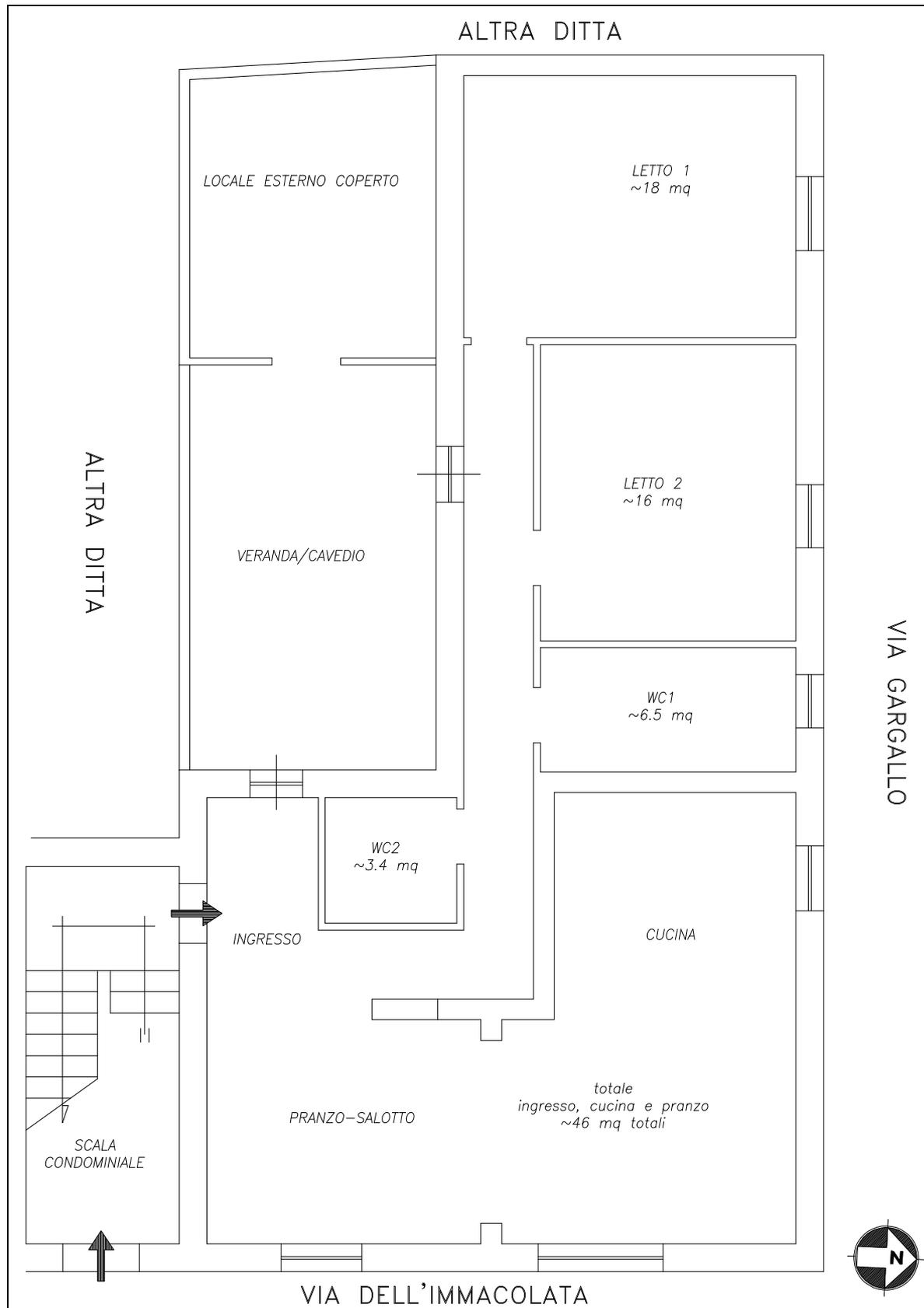


Figura 10: pianta appartamento ricavata da rilievo

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 15 di 18	

4 Calcolo della superficie commerciale

Il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 132 m² così suddivisa:

1. Superficie catastale abitazione: 125 m²;
2. Superficie catastale veranda: 7 m².

5 Stato di possesso

L'immobile, nel corso dell'accesso eseguito, risultava abitato dagli esecutati.

6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che il fabbricato censito al Fg. 5, Part. 1150, sub 8, comune di Priolo Gargallo (SR), risultano gravati da:

- ✓ IPOTECA VOLONTARIA del 25/10/2007, avente Reg. Part. N. 5997 e Reg. Gen. N. 25663;
- ✓ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/11/2011, avente Reg. Part. N. 15123 e Reg. Gen. N. 20575;
- ✓ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/11/2020, avente Reg. Part. N. 12346 e Reg. Gen. N. 17024.

Per i dettagli si rimanda alla relativa documentazione allegata.

7 Conformità urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio urbanistica del comune di Priolo Gargallo è emerso che il complesso condominiale del quale l'appartamento fa parte risulta essere stato realizzato sulla scorta di specifico progetto presentato in data 16/12/1960 con n. di prof. n. 73919 ed autorizzato dalla Commissione Edilizia in data 13/01/1961 con Prot. n. 7816.

Rispetto alla divisione interna presentata nel progetto approvato l'appartamento oggetto di stima presenta delle lievi modifiche interne consistenti nella demolizione di pareti interne che hanno permesso di realizzare un unico ambiente ingresso-salotto e pranzo-cucina e di ampliare la seconda camera da letto. Inoltre, in considerazione della nuova divisione, sono state eliminate le relative aperture interne. Per quanto concerne il locale esterno nessuna autorizzazione risulta presente. Nella seguente figura di riporta la pianta di progetto con le modifiche rilevate.

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
Esecutato	XXX +1	Pag. 17 di 18	

Le modifiche interne e di prospetto risultano regolarizzabili previa redazione di specifica pratica da presentare al comune di Priolo a firma di tecnico abilitato: i relativi costi saranno inclusi nel valore di stima determinato. Per quanto riguarda, invece, il locale esterno, la stima verrà elaborato non valutandone la presenza ed includendo nel valore di stima i costi per la relativa demolizione.

8 Agibilità

Il complesso condominiale, a completamento dei lavori di costruzione, ha ottenuto autorizzazione di ABITABILITÀ in data 7/08/1965 (vedi allegato).

9 Stima dell'appartamento

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.

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

Nel caso in oggetto, inoltre, tenuto conto delle caratteristiche del bene e delle non conformità accertate, la determinazione del valore di stima sarà già depurata dei costi tecnici da sostenere per regolarizzare le modifiche interne e di prospetto accertate e per ripristinare la veranda esterna demolendo il locale deposito esistente applicando la **stima 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 400,00 e le 650,00 €/m².

La **superficie commerciale** dell'appartamento, come detto, risulta pari a circa **132 m²**.

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche prima descritte e dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle non conformità accertate, si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE DI MERCATO	
550,00 €/mq	x	132 mq =		72.600,00	€

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 Concita CULTRERA	FILE: rel.tec_RGE260-20
	R.G.Es.	260/2020	data prossima udienza:
	Procedente	DOVALUE SPA	
	Esecutato	XXX +1	Pag. 18 di 18

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi, pari a **€ 72.600,00** (diconsi € settantaduemilaseicento/00).

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 18 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 4 settembre 2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA