

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PROCEDIMENTO ISCRITTO AL N. 84/2016 REG.ESEC.IMM

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORE: SIG.

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONE: DOTT. GURRIERI LUCA

L'ESPERTO STIMATORE
Dott. Arch. Salvatore Magnano



INDICE

- 1.0 PREMESSA
- 2.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- 3.0 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI
- 4.0 STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- 5.0 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
 - 5.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 5.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA
- 6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- 7.0 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
 - 7.1 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA
 - 7.2 CONFORMITÀ CATASTALE
- 8.0 ADEGUATEZZA ALLE NORMATIVE AMBIENTALI
- 9.0 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- 10.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI OGGETTO DI STIMA
 - 10.1 CRITERI DI STIMA
 - 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
 - 10.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
 - 10.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 10.5 VALORE FINALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- 11.0 CONSIDERAZIONI FINALI
- 12.0 LOTTI DI VENDITA

ALLEGATI

- Allegato 1 Verbale di conferimento incarico di stima
- Allegato 2 Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare
- Allegato 3 Istanza di vendita
- Allegato 4 Nomina Custode
- Allegato 5 Verbale delle operazioni peritali
- Allegato 6 Comunicazioni dell'Esperto Stimatore al Giudice
- Allegato 7 Comunicazioni inviate dall'Esperto Stimatore alle parti
- Allegato 8 Titolo di proprietà degli immobili
- Allegato 9 Richiesta di documentazione dell'Esperto Stimatore all'Ufficio Tecnico
- Allegato 10 Documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico
- Allegato 11 Documentazione fotografica
- Allegato 12 Documentazione Catastale
- Allegato 13 Documentazione Ispezione ipotecaria
- Allegato 14 Certificazione Notarile
- Allegato 15 Attestati di Prestazione Energetica
- Allegato 16 Ricevute di consegna della Relazione di Stima alle parti

1.0 PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 21/03/2016 (Reg. Part. N. 3101 - Reg. Gen. N. 4250), la parte procedente richiedeva al Tribunale di Siracusa l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutato consistenti in:

appartamento in Palazzolo Acreide (SR), via Nazionale n. 87, piano secondo, censito al N.C.F. del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al foglio 72, particella 7190, sub. 7

e

appartamento in Palazzolo Acreide (SR), via Nazionale n. 87, piano secondo, censito al N.C.F. del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al foglio 72, particella 7190, sub. 8

Con verbale di nomina del 21/06/2016 il Giudice delle Esecuzioni, Dott. Luca Gurrieri, nominava il sottoscritto Arch. Salvatore Magnano Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 84/2016 Reg. Esec. Imm., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Salvatore Magnano dichiara di essere iscritto al n. 775 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Siracusa (SR), di essere iscritto al n. 1843 dell'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia, e di possedere la Certificazione di "Valutatore Immobiliare" ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificato N. IMQ-VI-1704003).

2.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, consistenti in due appartamenti residenziali, sono ubicati nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) in via Nazionale n. 87. Posizionati entrambi al secondo piano, fanno parte di un edificio condominiale sviluppato su tre livelli fuori terra, con il piano terra a destinazione commerciale e i piani superiori ad uso residenziale. Il fabbricato si inserisce all'interno del tessuto urbano storico del centro abitato, e l'accesso alle unità immobiliari di che trattasi avviene direttamente dalla viabilità pubblica tramite un vano scala condominiale.

In dettaglio le unità immobiliari oggetto di stima sono così composte:

➤ APPARTAMENTO identificato con il SUB. 7:

Proprietà: [REDACTED] - proprietà per 1/1

Caratteristiche immobile: appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale, accessibile da un vano scala interno, comune all'intero edificio; composto internamente da tre vani principali (soggiorno e due camere da letto), una cucina abitabile, un bagno, un ingresso/spazio servente, un ripostiglio e un balcone, quest'ultimo insistente sul prospetto principale prospiciente la via Nazionale. L'appartamento per un lato confina con il vano scala e l'immobile adiacente (lato nord), mentre per gli altri tre fronti confina con l'esterno, con esposizione est, sud e ovest;

Dati Catastali: censito al N.C.E.U. del **Comune di Palazzolo Acreide (SR)**, foglio 72, particella 7190, sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 96 mq, rendita € 335,70

Confini: NORD con vano, scala condominiale e proprietà stessa ditta, EST con proprietà altra ditta, SUD con via Nazionale, OVEST con vicolo;

Pertinenze e accessori: nessuna;

Parti comuni: comproprietà proporzionale dei corpi comuni a norma di legge (dato ricavato dal titolo di proprietà);

Coordinate GPS: 37.059723 N – 14.909595 E

➤ **APPARTAMENTO identificato con il SUB. 8:**

Proprietà: [REDACTED] proprietà per 1/1

Caratteristiche immobile: appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale, accessibile da un vano scala interno, comune all'intero edificio; composto internamente da tre vani principali (soggiorno e due camere da letto), una cucina abitabile, un bagno, un ingresso/spazio servente e un ripostiglio, più una terrazza soprastante accessibile dall'interno dell'appartamento tramite una rampa di scale. Al terzo piano l'uscita al terrazzo avviene tramite un ripostiglio, quest'ultimo accessibile unicamente dall'appartamento sottostante tramite la predetta scala. L'appartamento per un lato confina con il vano scala e l'immobile adiacente (lato sud), mentre per gli altri tre fronti confina con l'esterno, con esposizione nord, est e ovest;

Dati Catastali: censito al N.C.E.U. del **Comune di Palazzolo Acreide (SR)**, foglio 72, particella 7190, sub. 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 267,01

Confini: NORD con proprietà altra ditta, EST con proprietà altra ditta, SUD con vano scala condominiale e proprietà stessa ditta, OVEST con vicolo;

Pertinenze e accessori: terrazza e vano ripostiglio al terzo piano, soprastanti l'appartamento e accessibili unicamente dallo stesso tramite una rampa di scale interna all'unità immobiliare (dai documenti in possesso non si evince in alcun punto la proprietà esclusiva della terrazza e del ripostiglio ivi insistente, ma la configurazione planimetrica degli immobili – unico accesso alla terrazza tramite una scala interna all'appartamento identificato al sub. 8 – fa "presumere" tale situazione);

Parti comuni: comproprietà proporzionale dei corpi comuni a norma di legge (dato ricavato dal titolo di proprietà);

Coordinate GPS: 37.059788 N – 14.909636 E

3.0 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI

La palazzina, all'interno della quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, si sviluppa prospiciente la viabilità pubblica, su uno degli assi viari principali di accesso al centro abitato, in prossimità del nucleo storico della città di Palazzolo Acreide, in provincia di Siracusa (SR).

Tale zona, a prevalente destinazione residenziale, presenta una densità abitativa medio-alta, con una presenza limitata di spazi destinati a verde pubblico; per usufruire dei servizi di prima necessità, in gran parte possono essere raggiunti a piedi senza l'utilizzo di alcun mezzo di trasporto.

Il livello qualitativo del tessuto edilizio e dei fabbricati circostanti rientra nella media.

4.0 STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima alla data del sopralluogo sono risultati abitati dal [REDACTED] (debitore).

5.0 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici dettagliati di seguito sono gli stessi per entrambe le unità immobiliari.

5.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.1.2 Atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

5.2.1.1 ISCRIZIONI

Non è stata rilevata alcuna iscrizione.

5.2.1.2 TRASCRIZIONI

Conservatoria RR. II. di: Siracusa

Reg. Part. / Reg. Gen.: 3101/4250 del 21/03/2016

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale: Pubblico ufficiale Tribunale

Repertorio: 738 del 08/03/2016

6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Si riportano di seguito, in senso cronologico inverso, gli estremi dei vari passaggi per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, uguali per entrambi gli appartamenti:

Titolare attuale: [REDACTED]

Proprietario dal 05/05/2004 a oggi

Pubblico Ufficiale: BELLUCCI Angelo (notaio)

Tipologia Atto: Atto di compravendita

Data: 05/05/2004

Repertorio n°: 92802 - Raccolta n°: 21315

Titolare precedente: [REDACTED] (proprietà per 1/1);

Proprietari dal 13/01/1999 al 05/05/2004

Pubblico Ufficiale: BONANNO Giuseppina (notaio)

Tipologia Atto: Atto di compravendita

Data: 13/01/1999

Repertorio n°: 3441

Titolare precedente: [REDACTED] (usufrutto per 3/4), [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/2), [REDACTED] (proprietà per 1/2), [REDACTED]
[REDACTED] (oneri usufruttuario);

Proprietari dal 05/09/1998 al 13/01/1999

Pubblico Ufficiale: -

Tipologia Atto: Riunione di usufrutto

Data: 05/09/1998

Repertorio n°: protocollo n. 12235 in atti dal 31/01/2003

Titolare precedente: [REDACTED] (proprietà per 1/2), [REDACTED] (proprietà per 1/2), [REDACTED] (usufrutto);

Proprietari dal 11/12/1991 al 05/09/1998

Pubblico Ufficiale: NOT. G. MAZZA

Tipologia Atto: Donazione

Data: 11/12/1991

Repertorio n°: 37502

7.0 REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Non essendo presente alcuna documentazione tecnica/urbanistica nel fascicolo del procedimento di che trattasi, e rilevando dall'Atto di Compravendita che la costruzione degli immobili oggetto di verifica è stata iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967, si è proceduto richiedendo copia di eventuali titoli autorizzativi rilasciati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo Acreide (SR), richiesta effettuata tramite PEC inviata in data 26/09/2016. A tale istanza il "5° Settore – Urbanistica, Espropri e Commercio" del Comune ha risposto certificando che [...] agli atti di questo Ufficio, non risulta rilasciata nessuna concessione edilizia e/o atto autorizzativo, né certificato di abitabilità, riguardante gli immobili succitati [...].

A tal proposito non è stato, quindi, possibile confrontare lo stato dei luoghi, di entrambi gli appartamenti, con alcun titolo autorizzativo.

DIFFORMITA' RISCONTRATE: non essendo dotati gli appartamenti di alcun titolo autorizzativo, gli unici documenti grafici a disposizione, con cui è stato possibile verificare la conformità dei luoghi, sono stati le planimetrie catastali, presentate al catasto il 30/09/1961. Da qui è stata rilevata in terrazza, al terzo piano, la presenza di una copertura a falde posizionata planimetricamente sopra il sottostante appartamento identificato con il sub. 7. In dettaglio si tratta di un tetto a doppia falda, realizzato con struttura portante in legno, chiusa superiormente da tegole, tipo cotto siciliano, e con accesso unico dallo stesso terrazzo tramite un piccolo varco posto a quota pavimento. L'altezza minima della struttura è di circa 60 cm, mentre l'altezza massima è circa di 2,50 metri. Non è stato possibile rilevare una data certa di realizzazione, ma si presume che tale opera sia stata costruita intorno agli anni '90.

SANABILITA' e RELATIVI COSTI: rilevando le difformità prima descritte si è proceduto richiedendo la sanabilità delle stesse presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo Acreide (SR), richiesta effettuata tramite PEC inviata in data 20/07/2017. Il medesimo ufficio ha risposto comunicando che [...] trattasi di un volume tecnico (copertura a falde) pertanto è sanabile con i dovuti accertamenti di idoneità sismica dell'opera realizzata [...].

Riguardo ai relativi costi da sostenere, lo stesso ufficio ha risposto comunicando che [...] per quanto riguarda l'oblazione da pagare si applica l'art. 14 e segg. Della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. da andare a determinare sulla base delle superfici realizzate oltre spese comunali [...]. A riguardo, volendo comunque ipotizzare un presunto costo da sostenere, tra redazione e presentazione della documentazione nei rispettivi uffici di competenza, diritti, sanzioni e spettanze tecniche, i costi da sostenere potrebbero ammontare forfettariamente a circa € 5.000,00.

7.2 CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili sono censiti al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Acreide (SR) come segue:

- APPARTAMENTO al SUB. 7: foglio 72, particella 7190, sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 335,70;
- APPARTAMENTO al SUB. 8: foglio 72, particella 7190, sub. 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 96 mq, rendita € 267,01.

DIFFORMITA' RISCONTRATE: alla data del sopralluogo eseguito il 26/06/2017, sono state rilevate le seguenti difformità:

- APPARTAMENTO al SUB. 7: lo stato dei luoghi è risultato conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;
- APPARTAMENTO al SUB. 8: lo stato dei luoghi presenta delle lievi difformità rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale, consistenti nella non presenza sui luoghi della parete tra il vano soggiorno e il ripostiglio, tramezzo invece indicato in

planimetria, e nella diversa posizione di qualche porta interna leggermente spostata. Mentre per quanto riguarda il terrazzo soprastante, accessibile internamente dallo stesso appartamento, questo graficamente è stato riportato solo in parte rispetto all'intera estensione superficie, ed inoltre non è stata indicata la presenza sia del vano ripostiglio su cui sbarca la scala di salita, sia della copertura a falde prima descritta.

Ed inoltre, per quanto riguarda entrambi gli appartamenti, essendo identificati catastalmente con due sub., 7 e 8, ed essendo anche separati nell'organizzazione spaziale degli ambienti (ogni appartamento ha un proprio accesso dal vano scala comune), anche graficamente, sulle planimetrie catastali, dovrebbero risultare separati. Invece, interrogando il sistema sia per la ricerca del sub. 7 che per il sub. 8, le planimetrie catastali che vengono fuori rappresentano sulla stessa planimetria entrambi gli appartamenti insieme (invece dovrebbero essere separati).

AGGIORNAMENTO e RELATIVI COSTI: solo dopo aver ottenuto la regolarizzazione urbanistica, al fine di ripristinare la conformità planimetrica catastale di entrambe le unità immobiliari è necessario presentare dei nuovi DOCFA. Procedendo con un primo rilievo dello stato di fatto, ad una successiva restituzione grafica e quindi ad una compilazione e presentazione dei relativi elaborati grafici e della documentazione necessaria per l'aggiornamento, presso l'ufficio catastale di competenza, i costi da sostenere potrebbero ammontare a circa € 1.500,00, oltre diritti.

8.0 ADEGUATEZZA ALLE NORMATIVE AMBIENTALI

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: redatti dal sottoscritto Arch. Salvatore Magnano, iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al N. 1843, in data 27/09/2017, con validità 10 anni salvo la realizzazione di interventi per le unità immobiliari di che trattasi.

CLASSE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI:

- classe "E" per l'appartamento al foglio 72, particella 7190, sub. 7;
- classe "F" per l'appartamento al foglio 72, particella 7190, sub. 8.

9.0 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE:

- **APPARTAMENTO** identificato al SUB. 7: l'unità immobiliare è collocata al 2° piano di una palazzina condominiale. Internamente presenta delle finiture in medio stato conservativo risalenti alla realizzazione del fabbricato, ma comunque oggetto di manutenzione ordinaria eseguita successivamente. Non è presente alcun impianto di riscaldamento, mentre vi è un impianto di condizionamento con un'unica unità interna collocata nel vano soggiorno. L'acqua calda sanitaria è ottenuta tramite un boiler elettrico ad accumulo. La sua distribuzione planimetrica è organizzata in tre vani principali (soggiorno e due camere da letto), una cucina abitabile, un bagno, un ingresso/spazio servente, un ripostiglio e un balcone, quest'ultimo insistente sul prospetto principale prospiciente la via Nazionale.

L'esposizione dei singoli vani è: EST ripostiglio e camera da letto, SUD soggiorno e seconda camera da letto, OVEST bagno e cucina;

- **APPARTAMENTO identificato al SUB. 8:** l'unità immobiliare è collocata anch'essa al 2° piano della palazzina condominiale. Internamente presenta delle finiture in medio stato conservativo risalenti alla realizzazione del fabbricato, ma anch'esse comunque oggetto di manutenzione ordinaria eseguita successivamente. E' presente un impianto di riscaldamento alimentato da camino a legna, e un impianto di condizionamento con un'unica unità interna collocata nel vano soggiorno. L'acqua calda sanitaria è ottenuta tramite un boiler elettrico ad accumulo. La sua distribuzione planimetrica si sviluppa in tre vani principali (soggiorno e due camere da letto), una cucina abitabile, un bagno, un ingresso/spazio servente e un ripostiglio, più una terrazza soprastante accessibile dall'interno dell'appartamento tramite una rampa di scale. Al terzo piano l'uscita al terrazzo avviene tramite un ripostiglio, quest'ultimo accessibile unicamente dall'appartamento sottostante tramite la predetta scala. L'esposizione dei singoli vani è: EST cucina, bagno e camera da letto, OVEST seconda camera da letto, soggiorno e ripostiglio, NORD soggiorno e vano scala di accesso alla terrazza.

Nel vano scala condominiale non vi è la presenza dell'ascensore. E sempre nel vano scala, in corrispondenza del pianerottolo al secondo piano, di accesso ai due appartamenti di che trattasi, è stata realizzata una chiusura precaria in legno e vetro facilmente smontabile.

Per entrambi gli immobili:

DESTINAZIONE D'USO: "residenziale"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- STRUTTURE IN FONDAZIONE:

- o tipologia: non rilevabile
- o condizioni: non rilevabili

- STRUTTURE IN VERTICALE:

- o tipologia: non rilevabile
- o condizioni: non rilevabili

- SOLAI:

- o tipologia: solai misti in c.a. e laterizi
- o condizioni: non rilevabili

- SOLAIO A TERRA:

- o tipologia: non rilevabile
- o condizioni: non rilevabili

- COPERTURA:

- o tipologia: in parte piana, calpestabile, del tipo mista in c.a. e laterizi, e in parte a falde con struttura in legno, rifinita esternamente con tegole
- o condizioni: non rilevabili

- MURATURE PERIMETRALI:

- o tipologia: muratura con blocchi di pietra, senza coibentazione, rifinita esternamente con intonaco e tinteggiata
- o condizioni: medie

- PARETI INTERNE:

- tipologia: tramezzi con laterizi, intonacati e tinteggiati
- condizioni: discrete
- **INFISSI INTERNI:**
 - tipologia: a battente, in legno e vetro monostrato
 - condizioni: medie
- **INFISSI ESTERNI:**
 - tipologia: avvolgibili in legno
 - condizioni: scarse
- **PAVIMENTI:**
 - tipologia: marmo e piastrelle in ceramica
 - condizioni: medio/buone
- **RIVESTIMENTI:**
 - tipologia: ceramica
 - condizioni: discrete
- **IMPIANTO ELETTRICO:**
 - tipologia: sottotraccia
 - condizioni: non rilevabili
 - conformità: non rilevabile – non è stata prodotta alcuna certificazione
- **IMPIANTO IDRICO:**
 - tipologia: sottotraccia
 - condizioni: non rilevabili
 - conformità: non rilevabile – non è stata prodotta alcuna certificazione
- **IMPIANTO TERMICO:**
 - tipologia: nessuno (sub. 7) – impianto di riscaldamento collegato al camino a legna collocato in soggiorno (sub. 8)
 - condizioni: non rilevabili
 - conformità: non rilevabili
- **IMPIANTI SPECIALI:**
 - tipologia: impianto di condizionamento per entrambi gli immobili
 - condizioni: non rilevabili
 - conformità: non rilevabili

DATI:

- **ALTEZZA INTERNA UTILE:** 3,30 metri
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:**
 - **COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO:** ai fini del calcolo della superficie commerciale si procederà utilizzando i seguenti parametri:
 - 100% delle superfici calpestabili
 - 100% delle superfici delle pareti divisorie e dei muri interni e perimetrali
 - 50% delle murature a confine con altre unità immobiliari
 - 50% di vani ripostigli collegati direttamente all'unità principale
 - 35% delle superfici di balconi
 - 10% delle superfici di terrazze scoperte non a livello
- Abitazione al sub. 7:** 95 mq (si considera al 100%) = 95 mq
- Balcone al sub. 7:** 8 mq (si considera al 35%) = 2,8 mq
- Abitazione al sub. 8:** 97 mq (si considera al 100%) = 97 mq
- Ripostiglio della terrazza al sub. 8:** 14 mq (si considera al 50%) = 7 mq

Terrazza al sub. 8: 100 mq (si considera al 10%) = 10 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE "APPARTAMENTO SUB. 7" = 98 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE "APPARTAMENTO SUB. 8" = 114 mq

10.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'obiettivo nella valutazione di un immobile è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

10.1 CRITERI DI STIMA

Ai fini della stima degli immobili di che trattasi si procederà con il criterio del "Market Comparison Approach" (o metodo del confronto). E' un procedimento di stima per la determinazione del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

10.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti utilizzate sono:

- Agenzia delle Entrate, sezione "Osservatorio Mercato Immobiliare" (OMI): dati utilizzati solo come strumento di ausilio e indirizzo per la valutazione estimativa, al fine di fornire delle indicazioni di larga massima dei valori;
- Ricerca di immobili realmente compravenduti appartenenti allo stesso segmento di mercato.

10.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE	DESTINAZIONE USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE FINALE
APPARTAMENTO al SUB. 7	abitazione	98 mq (€/mq 650,00)	€ 63.700,00
APPARTAMENTO al SUB. 8	abitazione	114 mq (€/mq 650,00)	€ 74.100,00
TOTALE			€ 137.800,00

10.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

➤ **APPARTAMENTO identificato al SUB. 7:**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	€ 57.330,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00 + € 750,00

➤ **APPARTAMENTO identificato al SUB. 8:**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	€ 66.690,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00 + € 750,00

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, dettagliate precedentemente, sono state suddivise in egual modo per entrambi gli appartamenti, anche se i costi per la regolarizzazione urbanistica della copertura a falde, posizionata in terrazza, spetterebbero anche altre unità immobiliari insistenti nel condominio, con le giuste proporzioni. Si è comunque considerata la situazione peggiore di attribuzione delle spese alle sole due unità immobiliari oggetto di stima.

10.5 VALORE FINALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

➤ **APPARTAMENTO identificato al SUB. 7:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 57.330,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 54.080,00

➤ **APPARTAMENTO identificato al SUB. 8:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 66.690,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 63.440,00

➤ **CONSIDERAZIONI FINALI**

I valori stimati per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, considerate le detrazioni descritte nel precedente paragrafo, arrotondati per difetto sono pari a **€ 54.000,00 per l'abitazione identificata al SUB. 7, e € 63.000,00 per l'abitazione identificata al SUB. 8.**



➤ **LOTTE DI VENDITA**

La configurazione spaziale delle due unità immobiliari (i due appartamenti sono funzionalmente separati), rispetto anche al vano scala condominiale (ogni appartamento ha un proprio accesso indipendente) da la possibilità di costituire di 2 lotti di vendita, il primo con l'unità immobiliare identificata al sub. 7 e il secondo con l'unità immobiliare al sub. 8.

Siracusa, 28/09/2017

L'ESPERTO STIMATORE
Dott. Arch. Salvatore Magnano

