

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Proc. esecutiva immobiliare

n. 267/2019

promossa da: PRISMA SPV S.R.L

nei confronti di 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. ALESSANDRO FERRO

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. SOPRALLUOGO	4
4. RELAZIONE DI STIMA	4
4.a. INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
4.b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	6
4.c. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
4.d. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	8
4.e. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	8
4.f.g. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	10
4.h. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	12
4.i. VALUTAZIONE DEI BENI	12
5. CONCLUSIONI	17



Allegati

1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo fotografico;
3. Individuazione dell'immobile esecutato;
4. Planimetria del bene / rilievo:
 - verifiche misure planimetriche e quote sub 17(rilievo)
5. Dati Catastali:
 - Visure sub. 10;
 - Foglio di mappa;
 - Planimetria catastale sub. 10;
6. Certificato di destinazione Urbanistica;
8. Attestato di Prestazione Energetica;
9. Comunicazioni alle parti;
10. attestato IACP Siracusa;
11. Copia atto notarile con citazione concessione in sanatoria
12. Banca dati delle quotazioni immobiliari;

1. PREMESSA

Con incarico del 14/08/2020, il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Ferro, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa n. 926, sezione A, settore A, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 267/2019, promossa da PRISMA SPV S.R.L., contro [REDACTED] ni per la stima dei sotto elencati beni pignorati:

- appartamento sito in Siracusa, Via Antonello da Messina, piano terzo, in catasto al foglio 33 p.lla 678, sub. 10.

Il 20/08/2020 il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e successivamente, esaminati gli atti del procedimento e verificata la documentazione, ai sensi dell'articolo 567 co.2 c.p.c, avvertiva le parti circa la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali.

2. OPERAZIONI PERITALI

Preventivamente all'operazione peritale di sopralluogo, sono state reperite, con modalità telematica presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, visure storiche ed elaborati planimetrici utili all'identificazione degli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e all'individuazione, in sede di sopralluogo, di eventuali difformità tra planimetrie e stato di fatto.

In data 07/04/2021 è stata inoltrata presso il servizio Edilizia Privata e Servizi Urbanistici del comune di Siracusa una richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la presenza di titoli abilitativi (autorizzazioni edilizie, concessioni, sanatorie) e la presenza di eventuali procedimenti per abusivismo.

In data 07/04/2021, presso l'AREA III - Settore Territorio del Comune di Siracusa è stata presentata domanda di certificato di destinazione urbanistica al fine di appurare le prescrizioni e le normative urbanistiche a cui l'immobile in oggetto risulta assoggettato.

Con istanza del 07/09/2021 veniva richiesto accesso agli atti presso l'istituto autonomo case popolari di Siracusa, per verificare la presenza di un progetto per l'immobile in oggetto. Tale istituto rispondeva in data 10/09/2021 che sebbene l'edificio era di proprietà del demanio regionale, lo IACP di Siracusa non aveva documenti in archivio.

Sono stati reperiti inoltre ulteriori atti notarili dai quali si evinceva la presenza di una pratica edilizia in sanatoria presentata dai vecchi proprietari.

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto, attraverso l'intervento del custode nominato dal G.E., ha indetto il primo sopralluogo per il 03/11/2020. Poiché tale sopralluogo non stato

effettuato e date le limitazioni dovute ai sopralluoghi per prima abitazione, veniva indetto ed effettuato nuovo sopralluogo per il 15/09/2021.

3. SOPRALLUOGO

In data 15/09/2021 alle ore 15:30 il sottoscritto esperto stimatore, si recava presso l'immobile pignorato sito in Siracusa, Via Antonello da Messina n.5, piano terzo, in catasto al foglio 33 p.IIa 678, sub. 10. per dare inizio alle operazioni peritali. Si presentavano sui luoghi il soggetto esecutato, sig. [REDACTED], che autorizzava l'ingresso all'immobile per effettuare il relativo sopralluogo.

Il sopralluogo ha interessato l'analisi dell'appartamento e dell'immobile di cui fa parte. Il rilievo dell'interno è stato effettuato attraverso disto laser e rotella metrica ed è stato predisposto un rilievo fotografico degli ambienti.

Terminati i rilievi planimetrici e fotografici del bene pignorato dichiaravo concluso il sopralluogo alle ore 16:00

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale che sono state indagate ricercandone i titoli autorizzativi presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa

Dopo aver terminato il sopralluogo, mi sono soffermato ad analizzare l'intorno per verificare la presenza di servizi e attività commerciali.

4. RELAZIONE DI STIMA

(Verranno di seguito evidenziate in grigio i quesiti posti dal G.E. nel verbale di conferimento di incarico di stima).

2. Rediga quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo, in ciascuna sezione:

LOTTO UNICO

[REDACTED]

4.a. INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE

a. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;

LOTTO UNICO

L'identificazione degli immobili è stato effettuato verificando le visure catastali, i dati degli atti di provenienza ed estrapolando le relative planimetrie catastali.

Localizzazione del lotto (fotografia aerea, fonte google maps)



Il lotto esecutato è composto da :

Appartamento A

Tipologia: appartamento;

Ubicazione effettiva:

Via Antonello da Messina n. 5, piano terzo

Dati catastali:

NCEU, foglio 33 p.lla 678, sub. 10, proprietà 

coordinate G.P.S:

37°05'09.9"N 15°16'59.2"E

(rilevate attraverso Google Maps)

4.b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

b. una descrizione complessiva e sintetica dei beni,

Il bene esecutato si trova a Siracusa, in Via A. da Messina e fa parte di un complesso edilizio di n. 102 alloggi di proprietà del Demanio della Regione Sicilia costruiti con le prevvidenze della L.R. n. 30 del 21/04/1953, attualmente la gestione di tali immobili è dello IACP di Siracusa, alcuni di questi alloggi (tra cui quello oggetto della suddetta esecuzione immobiliare) sono stati nel tempo riscattati e quindi sono di proprietà privata.

Il tessuto edilizio è regolare, composto prevalentemente da edifici di 3-4 livelli, ad uso residenziale.

L'appartamento esecutato, è posto al terzo piano di uno stabile di quattro livelli adibito a residenze.

L'ingresso avviene da un atrio comune che si apre su Via Antonello da Messina, il cui accesso è garantito da un portone in alluminio anodizzato e vetro.

Lo stabile non è dotato di ascensore e dall'atrio, attraverso una rampa di scale, si giunge ad un pianerottolo che conduce all'appartamento.

Ogni pianerottolo è caratterizzato dalla presenza di tre unità abitative.

L'appartamento è costituito da un ingresso collegato al corridoio posto in posizione centrale. A sinistra del corridoio si apre una cameretta con balcone chiuso da pannelli in alluminio.

A destra del corridoio, un'apertura ricavata nella muratura portante conduce ad un soggiorno che si affaccia sul balcone prospiciente Via A.da Messina. Nella muratura che divide il soggiorno dal corridoio sono ricavate altre aperture che consentono il passaggio della luce.

In fondo al corridoio una camera da letto matrimoniale e un bagno dotato di finestrella alta, e una cucina che si affaccia su un terrazzino chiuso con pannelli in alluminio. La muratura di tamponamento originaria della cucina, è stata demolita e l'ambiente risulta in continuità con il terrazzino. Disimpegnata rispetto alla cucina e posizionata nel terrazzino descritto precedentemente, si trova una lavanderia con boiler per l'acqua calda sanitaria.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres e i soffitti risultano controsoffittati.

Sul balcone prospiciente Via A. da Messina, è presente la predisposizione per l'allaccio al Gas.

Gli ambienti principali sono riscaldati/raffrescati tramite condizionatori.

Le finiture sono in buono stato, non sono presenti forme di degrado rilevanti.

FATTORI POSIZIONALI DEL LOTTO

Posizione rispetto alla città	Periferico
Tipologia prevalente	Residenziale
Servizi pubblici: Poste, Uffici Comunali	Presenti
Servizi commerciali: supermercati, centri commerciali	Presenti
Verde pubblico, parchi, percorsi naturalistici	Presenza di un parco a circa 800 m
Parcheggi pubblici	Presenti
Caratteristiche delle zone limitrofe	Tessuto edilizio regolare presenza di edifici multipiano e attività commerciali

4.c. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

c. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se 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;

Dalle Visure Catastali e dagli atti notarili di provenienza, si riscontra che gli immobili eseguiti risultano:

- appartamento sito in Siracusa, via Antonello da Messina n. 5, piano terzo, NCEU, foglio 33, p.lla 678, sub. 10, categoria A/4, proprietà [REDACTED] mi per 1/1.

4.d. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

d. 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);

Gestione dell'immobile IACP di Siracusa.

4.e. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

e. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:

Nessuna

- atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura:

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico di Siracusa, AREA III – Settore Tecnico, la particella interessata dalla presente esecuzione immobiliare ricade in Zona Omogenea CR1c – area di riordino urbanistico di tipo C". Ogni intervento è subordinato alle

limitazioni e prescrizioni dettate dal piano. *(Per ulteriori dettagli si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato)*

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- iscrizioni:

Dalla documentazione prodotta dalla parte procedente attraverso certificato ipocatastale, sui beni pignorati, risultano gravare le seguenti formalità del tipo iscrizioni:

- 1) ISCRIZIONE del 12/04/2002- n. 6564/822 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 09/04/2002., rep. 20135, notaio Annio De Luca, a favore di CREDITO ITALIANO – SOCIETÀ PER AZIONI, contro [REDACTED]
- 2) ISCRIZIONE del 107/10/2019- n. 17873/2207 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da TRIBUNALE DI SIRACUSA in data 24/10/2016 rep 1635 a favore di BANCA IFIS SPA , contro [REDACTED]

Trascrizioni:

- 1) TRASCRIZIONE nn. 22703/17779 del 20/12/2019 nascente da pignoramento immobiliare nn. 3522/2019 del 19/09/2019 – Tribunale di Siracusa, a favore di CORDUSIO RMBS SRL SECURITISATION SRL contro [REDACTED]

4.f.g. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

f. 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.

g. 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 dell'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;

La regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile esecutato è stata indagata attraverso un'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa.

Da tale indagine risulta che per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata presentata una domanda di concessione in sanatoria in data 30/04/1986, protocollata al n. 43285, per tale richiesta sono stati pagati i titoli di oblazione dovuti come risulta da attestazione rilasciata dal comune di Siracusa in data 28 marzo 2002, prot. N. 6870 del 28/03/2002.

Non risultano essere stati emessi provvedimenti di sanatoria da parte del comune

Conclusioni:

Al fine di valutare le modifiche fatte all'interno dell'abitazione, è stata confrontata la planimetria catastale in possesso con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Da tale confronto si evince che sono state apportate modifiche all'interno dell'unità, che riguardano:

- L'abbattimento della parete di tamponamento che divideva la cucina dal terrazzino coperto comportando l'ampliamento dell'ambiente adibito a cucina
- L'apertura di alcune aperture nella muratura portante;
- La chiusura a vetri del balcone sulla corte interna;

la pratica edilizia in sanatoria è stata individuata dall'ufficio tecnico, ma non è stato trovato il faldone.

A seguito del confronto avuto con i tecnici del Comune si può stabilire che le difformità riscontrate potranno essere sanate secondo quanto segue:

- L'abbattimento della parete di tamponamento che divideva la cucina dal terrazzino, data anche l'attestazione di avvenuto pagamento delle oblazioni per il rilascio della sanatoria può essere effettuata anche se il faldone non è stato reperito, attraverso la ripresentazione dell'istanza e la riconfigurazione del fascicolo

- L'apertura di alcune aperture nella muratura portante potranno essere regolarizzate attraverso una SCIA in sanatoria.

Dovrà essere prodotto inoltre il certificato di agibilità e la certificazione degli impianti.

Al fine quindi di sottrarre al valore di mercato del bene il costo per la sua regolamentazione, si elencano le relative spese che saranno a carico dell'acquirente:

- riconfigurazione del fascicolo:
- spese tecniche: 1.000 €

Spese relative alla SCIA in sanatoria:

- diritti di segreteria + diritti per istruttoria + marche da bollo: 115 €
 - spese tecniche: 1.500 €
 - sanzione per opere già realizzate: 500 €
 - aggiornamento planimetria catastale: 500€
- TOT: 2.615 €

Certificato di agibilità

- adeguamento e certificazione impianti: 2.000 €
- spese tecniche: 1.000 €

La chiusura del balcone

- versamento di € 25/mq x 2.60mq: 65 €

TOT COSTI: 6.680 €

4.h. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

h. 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 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 edifi, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005 (...).

Per l'immobile residenziale ipotecato non è presente l'attestato di prestazione energetica. Come richiesto dal Giudice delle Esecuzioni, viene prodotto nuovo attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente perizia di stima. Tale attestato è stato già inviato all'ufficio energetico della Regione Sicilia per essere inserito all'interno del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia.

4.i. VALUTAZIONE DEI BENI

h. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati,*
- *le fonti di informazione utilizzate per la stima;*
- *il valore per mq 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 manutenzione, lo stato del 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 delle decurtazioni 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 dell'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.*

- Calcolo delle superfici commerciali di ciascun immobile

Appartamento A

LOCALI PIANO TERRA	SUP. NETTA MQ	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
Ingresso + corridoio	9,90	-	Buono
soggiorno	14,00	EST	Buono
cameretta	9,80	OVEST	Buono
CAMERA M	15,30	Ovest	Buono
WC 1	2,80	NORD	Buono
cucina	11,00	SUD	Buono
lavanderia	1,85	SUD	Buono

Misura della consistenza - Misura della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

In questo caso si è scelto di utilizzare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

(http://www1.agenziaentrate.gov.it/documentazione/omi_quaderni/quaderni_2015.pdf)

DESCRIZIONE	SUP MQ	FATTORE DI CALCOLO	SUP. COMMERCIALE
Sup. calpestabile appartamento	64,65	1	64,65
Sup. pareti divisorie non portanti	2.50	1	2.50
Sup. pareti portanti		1 pareti non confinanti; 0,5 pareti adiacenti	10,80
Balconi *	6,70	0.30	2.01
		TOT	80 mq

* Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

** La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

METODI DI VALUTAZIONE

- SINTETICO / COMPARATIVO:

Confronto tra beni immobili simili (per tipologia, ubicazione) presenti sul mercato.

Per l'analisi del valore di mercato ci si è basati sui dati forniti dall' Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari. I dati reperiti fanno riferimento alla zone limitrofe l'immobile oggetto di esecuzione.

Valore di mercato analizzato dall' Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€ / mq)		SUPERFICIE (L / N)
		MIN	MAX	
Abitazioni tipo economico	NORMALE	750	910	L

fonte : <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Il valore di mercato desumibile per la tipologia in oggetto, visto lo stato di manutenzione dell'immobile è di **850 € / mq**.

DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE AL MQ	VALORE DELL'IMMOBILE
Immobile residenziale	80 mq	850 € / mq	68.000,00 €

Valore di mercato analizzato presso Agenzie immobiliari

Dai dati reperiti presso alcune agenzie immobiliari site ad Siracusa, è emerso che per immobili simili a quello oggetto dell'esecuzione, sia per tipologia che per caratteristiche strutturali, anno di costruzione e contesto, è stato rilevato un valore di mercato che si attesta tra intorno ai 877 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile esecutato da un valore di mercato di 877 €/mq * 80 mq = 70.160 €

Al fine di determinare un valore di mercato univoco, si è calcolata la media aritmetica tra i valori analizzati dall'Agenzia delle Entrate e il valore di mercato analizzato presso le agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO: (68.000 €+ 70.160)/2= **69.080 €**

tale valore di mercato esprime un valore unitario del bene di :

69.080 € / 80 mq = 863.50 € / mq

A questo valore vanno sottratte le seguenti voci :

- spese identificate al punto 4.f.g che resteranno a carico dell'esecutato per la regolarizzazione del bene : 6.680€

- stima di vizi occulti ed eventuali ulteriori spese **1.000 €.**

TOT spese: 7.680 €

Alla luce di quanto sopra si ipotizza al lotto di vendita un **valore venale** di :

69.080 – 7.680 = 61.400€

Arrotondando per eccesso = **61.500 €**

5. CONCLUSIONI

Ritenendo di avere espletato nei termini il mandato affidatomi, rimetto la presente Relazione di Stima al Giudice delle Esecuzioni.

La presente Relazione che si compone di n. 17 pagine e n. 12 allegati, viene depositata in modalità telematica.

Siracusa, 08/10/2021

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandro Ferro

