

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. Esec. Imm. n. 53/22 – Tribunale di Siracusa**

**G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina**

**Promossa da:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]



**Beni Pignorati**

**LOTTO 1** – posto in Lentini, via Lisia n. 21, piano primo, foglio 91 p.IIa 7978 sub. 9 (appartamento)

proprietà [REDACTED]

**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 fascioletti 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 dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 53/2022 e ho accettato l'incarico in data 27/07/2022.

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 91, particella 7978 sub. 9 (*allegato n. 1 – visura storica fg. 91 p.lla 7978 sub. 9; allegato n. 2 – estratto di mappa fg. 91 p.lla 7978*).

Pertanto ho constatato che l'immobile è un appartamento sito in Lentini, via Lisia n. 21, foglio 91 p.lla 7978 sub. 9.

In data 30/08/22 le parti sono state inviate, al sopralluogo del 14/09/22 ore 16.00, con convocazione inviata tramite:

- raccomandata n. 20053033202-1 del 30/08/22 a [REDACTED] che ha ricevuto il 02/09/22;
- posta certificata del 30/08/2022 al difensore del creditore, [REDACTED]

*(allegato n. 3 – convocazione delle parti del 30/08/22)*

In tale data è stato possibile accedere all'immobile.

*(allegato n. 4 – verbale sopralluogo del 14/09/2022)*

## 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;*

Il bene oggetto di stima, corrispondente al foglio 91 p.lla 7978 sub. 9 è un appartamento posto al piano primo di un edificio costituito da n. 3 livelli fuori terra.

All'appartamento si accede dalla scala condominiale e l'edificio ha un unico ingresso su via Lisia n. 21.

Di seguito i confini:

- a sud-est con la via Bottone;
- a sud-ovest con la via Lisia;
- a nord-ovest con la scala condominiale e con il sub. 10 della p.lla 7978 (lotto di vendita n. 2).

Come da relazione notarile agli atti del fascicolo dal 12/05/2022 (*allegato n. 5 – relazione notarile*) del Notaio in San Giuseppe Jato (PA) Maurizio Lunetta il bene:

abitazione di tipo popolare (A4) sita in Lentini (SR) Via Lisia n. 21, di vani 3,5, distinta in catasto con foglio 91 (ex 95) particella 7978 (ex 359) sub 9 è di proprietà, per quota 1/1, di

Detto bene è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED], in virtu' di atto di compravendita per notar Cannavò Roberto di Lentini del

[REDACTED]

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

L'immobile ricade in ambito territoriale B2 – *centro urbano con edilizia intensiva*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 37 delle NTA allegate al piano. Sugli immobili sono consentiti interventi sino alla demolizione e ricostruzione (*allegato n. 6 – estratto di PRG Comunale*).

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

I beni ricadono nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, (Tav. 29.2 regimi normativi) all'interno del paesaggio locale 4 - *Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte*, di cui all'art. 24 delle NTA allegato al piano paesaggistico.

(allegato n.7 - *Stralcio Tav. 29.2 del Piano Paesaggistico e art. 24 delle NTA*).

A seguito di istanza di accesso atti del 06/08/22, prot. 18560 del 09/08/22, depositata presso l'ufficio archivio del Comune di Lentini, ho potuto constatare che non ci sono pratiche edilizie, in corso o rilasciate, né richieste di sanatoria e abitabilità sull'immobile in oggetto. Si allega l'attestazione prot. 22668 del 10/10/2022 del settore edilizia del Comune di Lentini.

(allegato n. 8 – *attestazione Comune Lentini prot. 22668 del 10/10/22*)

Dalle verifiche catastali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Territorio, ispezione di 28/09/2022, è emerso che [REDACTED]

[REDACTED] Pertanto l'immobile già esisteva prima del 1967.

(allegato n. 9 – *ispezione 28/09/2022*)

Agli atti solo l'accatastamento del 20/02/2007.

(allegato n. 10 – *planimetria catastale del 20/02/2007*)

**Si distinguono n. 2 lotti di vendita corrispondenti a n. 2 appartamenti posti al piano primo.**

**La presente relazione si riferisce al lotto di vendita n. 1: appartamento posto al piano primo distinto al foglio 91 p.III 7978 sub. 9.**

Al momento del sopralluogo del 14/09/2022 ho rilevato che l'unità immobiliare è costituita da n. 2 vani, oltre servizi: n. 1 camera da letto, soggiorno con cucinotto, n. 1 bagno e disimpegno, oltre balcone.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale del 20/02/2007 (unico atto rinvenuto), come di seguito meglio elencato:

- il vano disimpegno a confine con il sub. 10 è inaccessibile e di fatto è stato annesso al sub. 10 mediante la chiusura della porta.

Per le difformità riscontrate dovranno essere calcolati gli oneri per la sanatoria.

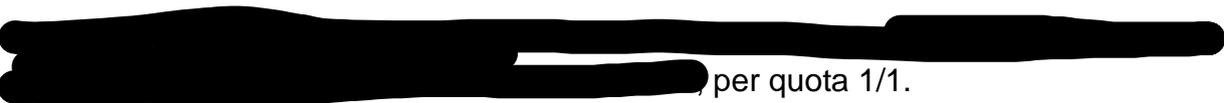
- *identificazione dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, 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:

1) appartamento in via Lisia n. 21 piano primo, riportato nel C.F. di Lentini al Fl.91 p.IIa 7978 sub. 9, ctg. A/4, classe 3, vani 3,5, mq 72, r.c. Euro 108,46.

- *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.*

Detto bene è intestato a:

-  per quota 1/1.

### **REDAZIONE RELAZIONE DI STIMA**

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

Il bene oggetto di stima è un appartamento.

L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso condominiale posto su via Lisia n. 21.

L'appartamento si compone dei seguenti vani: soggiorno, cucinotto, camera da letto, bagno e disimpegno, oltre balcone.

Lo stato di fatto dell'unità non corrisponde alla planimetria catastale del 2007, unico atto a disposizione.

*(allegato n. 11 – elaborato grafico rilievo del 14/09/22, planimetria catastale del 2007)*

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

1) appartamento in via Lisia n. 21 piano primo, riportato nel C.F. di Lentini al Fl.91 p.IIa 7978 sub. 9, ctg. A/4, classe 3, vani 3,5, mq 72, r.c. Euro 108,46.

*(allegato n. 1 – visura catastale).*

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da un appartamento posto al piano primo di edificio condominiale, con i seguenti confini:

- a sud-est con la via Bottone;
- a sud-ovest con la via Lisia;

- a nord-ovest con la scala condominiale e con il sub. 10 della p.lla 7978 (lotto di vendita n. 2).
- *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 centrale del Comune di Lentini. L'area è ben servita ed è dotata delle infrastrutture primarie e secondarie. Trattasi di un'area edificata negli anni '50 del novecento soggetta a riqualificazione.

L'immobile ricade in ambito territoriale B2 – *centro urbano con edilizia intensiva*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 37 delle NTA allegata al piano. Sugli immobili sono consentiti interventi sino alla demolizione e ricostruzione (*allegato n. 6 – estratto di PRG Comunale*).

I beni ricadono nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, (Tav. 29.2 regimi normativi) all'interno del paesaggio locale 4 - *Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte*, di cui all'art. 24 delle NTA allegata al piano paesaggistico. (*allegato n.7 - Stralcio Tav. 29.2 del Piano Paesaggistico e art. 24 delle NTA*).

- *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'unità immobiliare risulta non occupata.

- *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 12/05/2022, i beni non risultavano gravati da formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Atto Esecutivo, Verbale di Pignoramento immobili [redacted] favore di [redacted],
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 20.04.2007 ai n. [redacted], nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.04.2007 ai rogiti del Notaio Cannavò Roberto da Lentini, rep. n. [redacted] a favore di [redacted] con sede in Bologna - codice fiscale [redacted] e contro il signor [redacted] [redacted] [redacted], per un montante ipotecario di [redacted] ed un capitale di € [redacted]. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
  - Abitazione di tipo popolare (A4) in Lentini foglio 95 particella 359 sub.10
  - Abitazione di tipo popolare (A4) in Lentini foglio 95 particella 359 sub.9

(allegato n.5 – relazione notarile).

- *elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

Non sono state rinvenute pratiche edilizie sull'immobile oggetto di pignoramento, facente parte di edificio edificato in data antecedente al 1° settembre del 1967.

Non è stata rinvenuta l'abitabilità.

- *descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc)" e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicazione della tipologia del bene, l'altezza interna utile, la*

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

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale sito nel Comune di Lentini, via Lisia n. 21.

All' appartamento si accede mediante il vano scala condominiale.

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Segue dettagliato elenco dei vani (*allegato 12 – documentazione fotografica*):

	Vano	Altezza utile	Superficie netta	Superficie lorda	Sup. commerc. (%) norma UNI 10750	Sup. commerc. norma UNI 10751	Sup. commerc. medesima	Esposizione
piano terra	soggiorno	3,60	11,19	12,67	100%	12,67	12,67	nord-est
	cucina	3,60	4,45	6,40	100%	6,40	6,40	nord-est
	camera1	3,60	22,80	26,23	100%	26,23	26,23	sud-est
	bagno 1	3,60	4,53	5,70	100%	5,70	5,70	nord-ovest
	disimpegno	3,60	5,63	6,28	100%	6,28	6,28	nord-ovest
	terrazzo			13,83	13,83	35%	4,84	4,84
<b>TOTALE</b>			62,43	71,11		62,12	<b>62,12</b>	

Superficie commerciale mq 62,12.

### **Superficie commerciale arrotondata mq 62,00.**

L'appartamento si presenta, complessivamente, in cattive condizioni di manutenzione, ovvero l'immobile non è stato ristrutturato e risulta non occupato: le pavimentazioni sono in graniglia, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Gli impianti di riscaldamento/raffrescamento e gas sono assenti.

- *eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;*

Le dotazioni condominiali, ovvero la luce scale è gestita a livello familiare.

- *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 13 – Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari*), allo stato attuale è plausibile considerare un valore medio di mercato pari a € 460,00/mq (stato conservativo buono).

$$62,00 \text{ mq} \times \text{€ } 460,00 = \text{€ } 28.520,00$$

- **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 similari, consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 13 – quotazioni immobiliari primo semestre 2022*), è pari a € 118,00/mese.

Reddito annuo lordo:	€ 118 x 12 mesi =	€ 1.416,00
Detrazione per affitto, inesigibilità, etc. 30%	€ 1.416 x 30% =	€ - 424,80

Reddito annuo netto		€ 991,20
---------------------	--	----------

Valore per capitalizzazione del reddito (€ 991,20 x 100)/4 = € 24.780,00

### STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più probabile da attribuire al lotto di vendita:

$$(\text{€ } 28.520,00 + \text{€ } 24.780,00) / 2 = \text{€ } 26.650,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per il deposito della pratica di sanatoria per la difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale (unico atto disponibile) consistenti nella fusione e frazionamento del vano deposito al sub. 10, gli oneri per l'aggiornamento catastale e per il deposito dell'abitabilità:

	totale
Pratica di Sanatoria compresa sanzione	€ 1.500,00
Aggiornamento catastale	€ 600,00
Deposito Abitabilità Compresa perizia giurata del tecnico	€ 1.500,00
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 3.600,00

valore stimato	€ 26.650,00
oneri da detrarre	€ 3.600,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 23.050,00</b>

Pertanto il valore finale stimato è:

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 23.050,00</b>
----------------------	--------------------

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

L'immobile è di proprietà del debitore.

**QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE****LOTTO 1 FG. 91 p.IIa 7978 sub. 9**

LOTTO	descrizione	Caratteristiche			Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà 1/1	Valore in euro
		Comune	categoria	classe			
1	Appartamento	Lentini	A4	3	62,00		<b>€ 23.050,00</b>

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. 91 p.IIa 7978 sub. 9;*
- allegato n. 2 - estratto di mappa fg. 91 p.IIa 7978;*
- allegato n. 3 - convocazione sopralluogo del 30/08/2022;*
- allegato n. 4 - verbale sopralluogo del 14/09/2022;*
- allegato n. 5 - relazione notarile;*
- allegato n. 6 - estratto di PRG Comunale;*
- allegati n. 7 - estratto Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico;*
- allegato n. 8 - attestazione Comune di Lentini prot. 22688 del 10/10/22;*
- allegato n. 9 - ispezione ipotecaria 28/09/22*
- allegato n. 10 - planimetria catastale fg. 91 p.IIa 7978 sub. 9;*
- allegati n. 11 - elaborato grafico;*
- allegato n. 12 - documentazione fotografica;*
- allegato n. 13 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.*

Augusta, 15 novembre 2022

Arch. Valentina Valente

