

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Architetto Barbara Sveva Bazan, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 1548, è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima, ad oggi, di un immobile, sito in Floridia (SR) e più avanti meglio specificato, dal dr. Alessandro Scimeca, nato a Palermo il 02/08/1965, nominato con Sentenza n. 26/2024 del 05.03.2024, nella qualità di *Liquidatore* dei beni del [REDACTED] proprietario dell'immobile suddetto, Procedura di liquidazione controllata iscritta al R.G. n. 9/2024, rimette la presente relazione che suddivide nei seguenti paragrafi:

1. Premessa

2. Individuazione

- 2.1 Notizie sulla proprietà
- 2.2 Identificazione catastale del bene
- 2.3 Raffronto foto aerea - mappe catastali
- 2.4 Descrizione e consistenza del bene
- 2.5 Dotazioni condominiali
- 2.6 Foto
- 2.7 Planimetrie

3. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- 3.1 Epoca di realizzazione e provvedimenti autorizzativi
- 3.2 Certificazioni di agibilità
- 3.3 Planimetrie
- 3.4 Opere difformi
- 3.5 Opere da realizzare e relativi costi

4. Stato di possesso attuale degli immobili e specifiche su vincoli e oneri giuridici gravanti sugli stessi

5. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

6. Valutazione dei beni

- 6.1 Metodo di stima per la valutazione

- 6.2 Determinazione delle superfici convenzionali
- 6.3 Stima
- 6.4 Valore finale



Si allegano alla presente:

- All.1 Planimetrie rilevate dello stato di fatto dei beni stimati (a) e (b)
- All.2 Repertorio fotografico
- All.3 Stralcio del foglio di mappa catastale
- All.4 Stralcio del PRG del Comune di Floridia
- All.5 Planimetrie catastali (a) e (b)
- All.6 Visure catastali del NCEU del Comune di Floridia (a) e (b)
- All.7 Titolo di provenienza
- All.8 Atto di precetto
- All.9 Ispezione ipotecaria
- All.10 Atto di mutuo
- All.11 Verbale delle operazioni (a) e (b)



1. Premessa

Con lettera del dr. Alessandro Scimeca n.q. di *Liquidatore* dei beni del [REDACTED] [REDACTED] io sottoscritta, arch. Barbara Sveva BAZAN sono stata incaricata di stimare il valore ad oggi degli immobili di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] siti in Floridia, Via Fratelli Rosselli, snc C/6 – f. 8, p.lla 765, sub. 13 e - Via Enrico De Nicola, n.50 A/2 - f. 8, p.lla 765, sub. 7.

Il giorno 26/04/2024, alla presenza del Liquidatore, dr. Alessandro Scimeca, ho proceduto al sopralluogo dell'immobile da stimare che, allo stato attuale, era libero da persone e/o cose (All.9).

Ho effettuato una dettagliata ricognizione dell'immobile, i necessari rilievi metrici e fotografici ed ho acquisito parte dei dati necessari alla stima dell'appartamento. Successivamente, per espletare in ogni sua parte il mandato ricevuto, ho compiuto le necessarie visure catastali, ho acquisito la

documentazione edilizia e urbanistica e tutto ciò per accertare la consistenza dell'immobile e rendermi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore venale dei beni.



2. Individuazione

Unità A- Via Enrico De Nicola, n.50, A/2 - f. 8, p.lla 765, sub. 13

Appartamento al piano Secondo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra sito nel Comune di Floridia (SR) in Via Enrico de Nicola, 50, situato nella parte periferica della città (Zona Ovest) dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'unità immobiliare è costituita da un *living* (soggiorno-pranzo), cucina, tre camere, lavanderia e due servizi igienici.

Unità B - Via Fratelli Rosselli N. sn, - f. 8, p.lla 765, sub 7

Locale Deposito/Garage al piano terreno del medesimo edificio e in unico vano.

2.1 Notizie sulla proprietà

L'immobile ad oggi risulta in proprietà ai [REDACTED] [REDACTED] nella misura del 50% ciascuno, giusto atto di compravendita Dott. Giuseppe Minniti Notaro in Siracusa del 31/05/2006, rep. N.56069 (All.7).

La proprietà dei [REDACTED] è attualmente in liquidazione controllata.

Con dichiarazione di impegno depositata in data 26/02/2024, la [REDACTED] [REDACTED] ha dichiarato di volere mettere a disposizione della procedura, la propria quota di proprietà degli immobili oggetto della presente consulenza. Il *Liquidatore* è il dr. Alessandro Scimeca.



2.2 Identificazione catastale del bene

Unità A

L'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Floridia al Foglio 8, particella 765, subalterno 13 ed è intestato [REDACTED] CF. [REDACTED]

██████████ e ██████████, CF. ██████████, categoria A/2 classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale di € 503,55.

Come riportato nella visura storica allegata (All. 6).

Dal punto di vista formale, la visura catastale del NCEU del Comune di Floridia risulta corretta. Non si riscontrano irregolarità sugli estremi di riferimento o sulla intestazione del proprietario.

Medesima considerazione può essere fatta sulla planimetria catastale che rispecchia, in tutto e per tutto, lo stato dei luoghi.

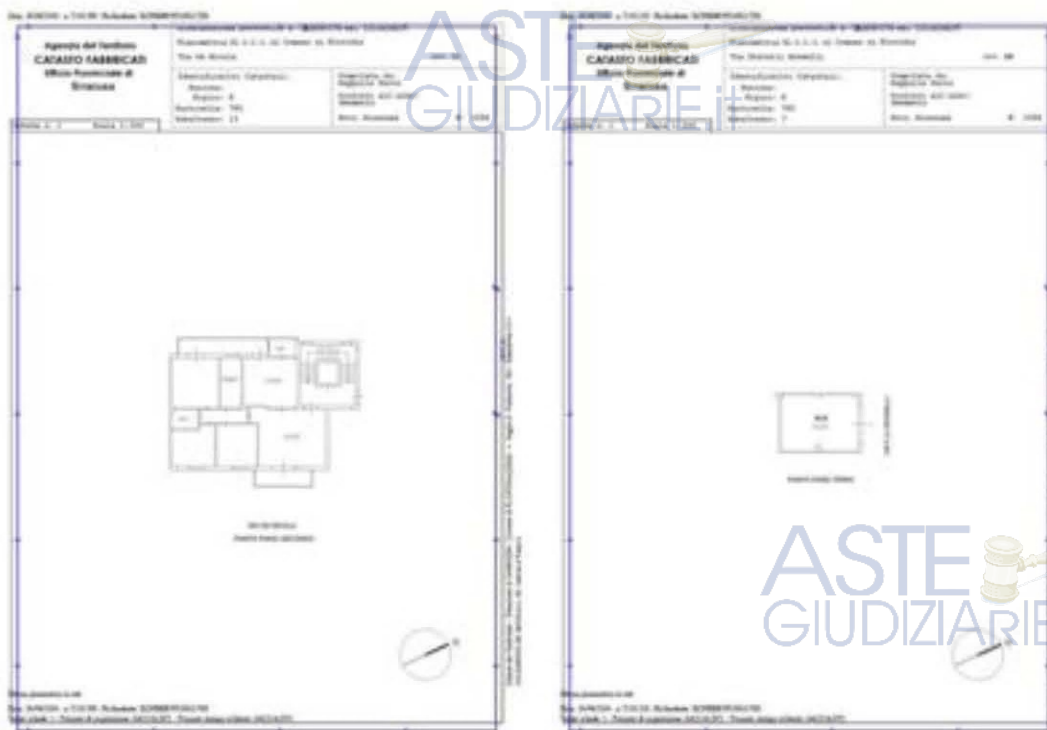
Unità B

L'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Floridia al Foglio 8, particella 765, subalterno 7 ed è intestato ██████████ CF. ██████████

██████████ e ██████████ CF. ██████████, categoria C/6 classe 4, consistenza mq 27, rendita catastale di € 85,06

Come riportato nella visura storica allegata (All. 6).

Le planimetrie catastali corrispondenti sono le seguenti (All. 5)



Unità A – Appartamento - F.8, part.765, sub.13

Unità B – Garage - F.8, part.765, sub.7

2.3 Raffronto foto aerea - mappe catastali

Dal raffronto dell'estratto di mappa catastale con sovrapposizione del PRG (All. 4) e dalla foto aerea di GOOGLE Maps, non si evidenziano difformità apprezzabili relative al lotto di progetto.



2.4 Descrizione e consistenza del bene

Unità A

La proprietà, oggetto della consulenza, si sviluppa su un solo piano e costituisce un'unica unità all'interno di un edificio di quattro elevazioni fuori terra. Confina con proprietà di [REDACTED] vano scala, cortile di proprietà [REDACTED] e Via Enrico De Nicola

L'immobile, del quale si è presa visione nel corso del succitato sopralluogo consiste in:

Appartamento al piano secondo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra sito nel Comune di Floridia, in Via Enrico De Nicola n. 50. Esso è costituito da un ingresso che si apre direttamente in un soggiorno/pranzo, cucina, lavanderia, tre camere da letto, un corridoio/disimpegno e due servizi igienici, di cui uno con vasca da bagno ed uno con doccia.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di mq. 96,50 ed ha un'altezza media di m. 2,75.

La superficie lorda coperta dell'immobile è pari a mq. 103,80. I balconi misurano mq. 9,30 (sul retro-prospetto) e mq. 6,20 (sul prospetto principale).

Più avanti verranno opportunamente definite, al fine del calcolo del valore dell'immobile, le superfici ragguagliate relative alle diverse parti dell'immobile.

L'appartamento è rifinito con pavimentazioni in piastrelle in monocottura di grande formato in tutti gli ambienti, ed è dotato di rivestimenti in cucina e nei servizi igienici. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato e vetri decorati e con telaio in legno.

L'appartamento è rifinito con intonaco civile tinteggiato è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas a condensazione con piastre radianti in alluminio pressofuso e di impianti elettrico, citofonico, idrico ed igienico-sanitario, oltre alla collocazione di un condizionatore nel *living*.

L'immobile non è dotato della certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

L'edificio in cui si trova l'appartamento, oggetto di stima, è realizzato con struttura intelaiata, solai piani, copertura a doppio spiovente. L'edificio è finito con intonaco plastico su muratura ordinaria. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato a taglio termico e vetri camera, avvolgibili in PVC e zanzariera. L'edificio è dotato di servizi condominiali standard (impianto citofonico, ascensore, autoclave, etc.).

Unità B

La proprietà, oggetto della consulenza, si sviluppa su un solo piano e costituisce un'unica unità all'interno di un edificio di quattro elevazioni fuori terra. Confina con proprietà [REDACTED] cortile condominiale e proprietà [REDACTED]

L'immobile, del quale si è presa visione nel corso del succitato sopralluogo consiste in:

Unico vano con infisso ad avvolgibile metallico, pavimentazioni in piastrelle in monocottura di grande formato e pareti intonacate con intonaco civile e tinteggiato.

Il garage è dotato di impianto idrico, elettrico e di scarico.

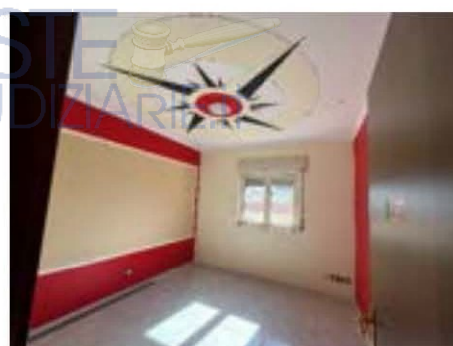
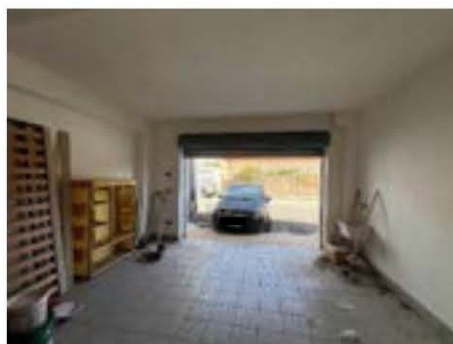
L'immobile non è dotato della certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.5 Dotazioni condominiali

Per l'amministrazione dell'edificio esiste un condominio costituito. Le dotazioni condominiali, come già detto, sono quelle standard: impianti elettrico, citofonico, ascensore, e autoclave.

2.6 Foto (All. 2)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.7 Planimetrie rilevate dello stato di fatto (All. 1)



Unità A – Appartamento - F.8, part.765, sub.13



Unità B – Garage - F.8, part.765, sub.7

3. **Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

3.1 Epoca di realizzazione e provvedimenti autorizzativi

Secondo il PRG vigente del Comune di Floridia, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea B – Aree parzialmente o totalmente edificate.

L'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 48, rilasciata dal Comune di Floridia in data 1° agosto 2004 e successiva variante in data 1° dicembre 2005 con concessione n. 63

3.2 Certificazioni di abitabilità/agibilità

L'immobile in oggetto è dotato di Certificato di Agibilità/Abitabilità rilasciato dal Comune di Floridia (SR) il 14 febbraio 2006.

3.3 Planimetrie

Dall'esame della planimetria di rilievo dello stato di fatto e di quella catastale appare evidente che, dalla realizzazione ad oggi, l'immobile non ha subito trasformazioni interne che ne abbiano variato la consistenza.

3.4 Opere difformi

Come si è già accennato nel paragrafo precedente, all'interno di detto immobile non sono state realizzate opere interne, per le quali era necessario presentare Comunicazione o Richieste autorizzative all'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Floridia.

4. **Stato di possesso attuale degli immobili e specifiche su vincoli e oneri giuridici gravanti sugli stessi**

L'immobile oggetto della presente relazione, ad oggi, è libero e nella custodia del *Liquidatore* dei soggetti proprietari, dr. Alessandro Scimeca.

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/03/2022, sugli immobili in oggetto grava un'Ipoteca volontaria a nome [REDACTED] del 5/06/2006, iscritta nei Registri generale e particolare ai nn. 15718 e 5526, in dipendenza dell'atto di mutuo a favore dalla [REDACTED] per una cifra pari a € 270.000,00 su un capitale di € 135.000,00.

5. **Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Non risultano procedimenti in corso relativi ad eventuali spese di gestione non corrisposte. Come già menzionato, l'immobile è fornito di dotazione

condominiale standard (impianti elettrico, citofonico, ascensore, autoclave) e non esiste un Regolamento di condominio registrato.

In data 28 aprile 2021 è stato notificato atto di precetto (All.8) da parte del Condominio di Via De Nicola, per il recupero di complessivi € 2.532,93, somme dovute a vario titolo dai [REDACTED] e afferenti ad entrambe le unità immobiliari di loro proprietà.

6. Valutazione del bene.

6.1 Metodo di stima per la valutazione

Relativamente ai criteri di stima adottati si specifica. L'aspetto economico da determinare è il più probabile valore venale da attribuire all'immobile alla data attuale e nello stato in cui esso si trova. Si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

a) Metodo analitico, procedendo alla capitalizzazione del reddito annuo ordinario netto attribuibile all'unità immobiliare. Nell'applicazione di tale procedura, il reddito lordo verrà stabilito facendo riferimento al canone ad oggi (2° semestre 2023) pubblicato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate per metro quadrato convenzionale e per immobili dello stesso tipo ubicati nella medesima zona territoriale e dalle rilevazioni, effettuate e pubblicate, nel sito www.borsinoimmobiliare.it relative ai valori al mese di Maggio 2024.

Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati commerciali sarà stabilito tenendo conto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/98. Per la determinazione del reddito netto si sottrarrà al reddito lordo l'ammontare della passività per imposte e tasse, affitto e manutenzione, inesigibilità, assicurazione e amministrazione, determinata in percentuale forfettaria del 20% per l'appartamento e del 10% per il locale garage;

b) Metodo sintetico, procedendo, sulla base del parametro di superficie espresso in metri quadrati, all'accertamento del valore unitario comparando il bene, in seno al mercato, ad altri immobili simili a quelli in esame e di

prezzo noto e tenendo conto dei valori delle transazioni individuate dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate nel corso del 2° semestre 2023, ultima rilevazione pubblicata, e dalle rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al mese di Maggio 2024. Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati commerciali sarà stabilito tenendo conto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/98.;

Si eseguirà infine, la media aritmetica tra i due valori trovati, assumendo il risultato quale **valore più probabile del bene in condizioni di libero mercato.**

6.2 Determinazione delle superfici convenzionali

Al fine di pervenire ad una equa valutazione dei beni da stimare si ritiene di procedere alla determinazione di superfici convenzionali che consentano in un'unica operazione di pervenire ad un unico valore attendibile. Come si è già detto, le superfici saranno determinate facendo riferimento al D.P.R. 138/98.

Unità A

L'immobile risulta avere una superficie commerciale convenzionale di calcolo di complessivi mq. 113,50.

Dal rilievo effettuato si ottiene, infatti:

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Superficie lorda coperta abitabile | mq 108,30= | mq. 108,30 |
| Superficie balconi | mq (9,30+6,20) = mq 15,50/3= | <u>mq. 5,17</u> |
| | Sommano | mq. 113,50 |
| Superficie ragguagliata complessiva | | mq. 113,50 |

Unità B

L'immobile risulta avere una superficie commerciale convenzionale di calcolo di complessivi mq. 30,20

Dal rilievo effettuato si ottiene, infatti:

Superficie lorda coperta mq 30,20=

Superficie ragguagliata complessiva

mq. 30,20

mq. 31,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.3 Stima

Metodo analitico (per capitalizzazione del reddito)

Il reddito lordo annuo si assume pari al canone lordo annuo utilizzando i parametri forniti dai rilevamenti dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate e dal sito *www.borsinoimmobiliare.it* per immobili omologhi, che sarà il valore medio per l'Unità A - Appartamento e il valore massimo per l'Unità B - Garage, in quanto, di fatto, in ottime condizioni di manutenzione. Esso è pertanto:

Unità A - Appartamento

$$(\text{€ } 3,40 + \text{€ } 4,40) = \text{€ } 3,90$$

$$\text{mq. } 113,50 * \text{€ } 3,90 * 12 = \text{€ } 5.308,40$$

Calcolando passività pari al 20%, trattandosi di un immobile in edificio in buono stato d'uso, si ottiene in detrazione

$$\text{€ } 5.308,40 * 0,20 = \text{€ } 1.061,68$$

Il reddito netto annuo risulterà pertanto:

$$\text{€ } 5.308,40 - \text{€ } 1.061,68 = \text{€ } 4.246,72$$

L'immobile è destinato e destinabile ad abitazione, pertanto il tasso di capitalizzazione viene fissato nella misura del 3,85%. Il valore dell'appartamento che ne deriva è:

$$\text{€ } 4.246,72 : 0,0385 = \text{€ } 110.304,31$$

Unità B - Garage

$$(\text{€ } 2,30 + \text{€ } 1,99) = \text{€ } 2,15$$

$$\text{mq. } 31,00 * \text{€ } 2,15 * 12 = \text{€ } 797,94$$

Calcolando passività pari al 10%, trattandosi di un immobile in edificio in buono stato d'uso, si ottiene in detrazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$€ 797,94 * 0,10 = € 79,79$$

Il reddito netto annuo risulterà pertanto:

$$€ 797,94 - € 79,79 = € 718,15$$

L'immobile è destinato e destinabile a garage, pertanto il tasso di capitalizzazione viene fissato nella misura del 3,85%. Il valore del garage che ne deriva è:

$$€ 718,15 : 0,0385 = € 18.653,14$$

Metodo sintetico (per prezzo di mercato):

Partendo dal parametro in metri quadrati stimato al paragrafo 6.2 in mq. 113,50 di superficie commerciale per l'Unità A - Appartamento e mq. 31,00 di superficie commerciale per l'Unità B - Garage, tenendo presente le caratteristiche degli immobili e del sito in cui si trovano e tenendo conto della specifica condizione oggettiva degli immobili ed evolutiva del mercato, si fa riferimento ai parametri delle transazioni individuate dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio nel corso del 2° semestre 2023, ultima rilevazione pubblicata e dalle rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al Maggio 2024, rapportando valori medi per l'Unità A e valori massimi per l'Unità B. Pertanto, si ottiene:

Unità A - Appartamento

$$(€ 825,00 + € 990,00) / 2 = € 907,50$$

Ed il valore dell'immobile che ne deriva è:

$$\text{mq. } 113,50 * € 907,50 = € 103.001,25$$

Unità B - Garage

$$(€ 510,00 + € 507,00) / 2 = € 508,50$$

Ed il valore dell'immobile che ne deriva è:

$$\text{mq. } 31,00 * € 508,50 = € 15.763,50$$

Nel riepilogo dei risultati così ottenuti, si distinguono di seguito i valori medi dei due immobili in oggetto.

Unità A - Appartamento

| | |
|------------------|---------------------|
| Valore analitico | € 110.304,31 |
| Valore sintetico | <u>€ 103.001,25</u> |
| Sommano | € 213.305,56 |

€ 213.305,56 / 2 = € 106.652,78

ed in cifra tonda € 106.652,00

Per tale immobile, Unità A - Appartamento, il valore stimato, alla data del 6 maggio 2024, è di € 106.652,00

Unità B - Garage

| | |
|------------------|--------------------|
| Valore analitico | € 18.653,14 |
| Valore sintetico | <u>€ 15.763,50</u> |
| Sommano | € 34.416,64 |

€ 34.416,64 / 2 = € 17.208,32

ed in cifra tonda € 17.208,00

Per tale immobile, Unità B - Garage, il valore stimato, alla data del 6 maggio 2024, è di € 17.208,00

Con osservanza

Palermo, lì 6 maggio 2024

Il Consulente tecnico

arch. Barbara Sveva BAZAN

