

# PERIZIA DI STIMA



## RELAZIONE DI STIMA APPARTAMENTO SITO A NOTO



Modica, li 11.04.2024

Il perito

**Ing. Antonino Belluardo**



## SCHEDA SINTETICA

<b>Custode giudiziario: Liquidatore dott. Buscema Giuseppe Walter</b> <b>Perito: Ing. Antonino Belluardo</b>	
Descrizione beni	I beni oggetto di perizia di stima sono costituiti da: - Appartamento residenziale posto al piano secondo censito nel N.C.E.U. del Comune di Noto al <b>foglio 235 p.IIa 1346 sub. 32 cat. A/2;</b> - Vano garage posto al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Noto <b>foglio 235 p.IIa 1346 sub. 24 cat. C/6;</b>
Diritto di possesso	I beni censiti al <b>foglio 235 p.IIa 1346 sub. 32 e sub. 24</b> sono posseduti per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Ubicazione	Comune di NOTO (SR) Appartamento e garage siti in C.da San Giovanni, traversa Via dei Mille <b>Coordinate: latitudine 36.90322 N, longitudine 15.06971 E.</b>
Titolarità	
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare/non regolare continuità: <b>Regolare</b>
Dati catastali	I dati catastali reperiti dalle visure eseguite in data 11.04.2024 e i dati riportati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti: <b>Si</b>
Occupazione	liberi
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Fabbricato condominiale costruito con Concessione Edilizia n.34/94 e variante n. 33/95
Immobile insanabile	L'immobile <b>risulta regolare.</b>
Titolarità Urbanistica	_____
Abitabilità	<b>Presente/non presente.</b>
Divisibilità	<b>No</b>
Valore di Mercato	<b>€ 169.000,00</b>
Valore di Vendita Forzata	<b>€ 169.000,00</b>
Vendibilità e motivo	Trattasi complessivamente di bene composto da: <b>Appartamento residenziale p.2 e vano garage piano S.1.</b> Nel complesso i beni risultano vendibili.
Vincoli	Secondo quanto emerso dal Piano Paesistico, i beni in oggetto non ricadono in aree soggette a tutela.
Edilizia agevolata	I beni <del>ricadono</del> /non ricadono nelle convenzioni di edilizia agevolata.

Oneri	<ul style="list-style-type: none"> <li>- costi per ottenere la regolarità catastale di entrambi i beni pari a circa € _____</li> <li>- costi per ottenere la regolarità urbanistica pari a € _____</li> <li>- spese condominiali ordinarie insolute pari a € <b>1.623,36</b></li> </ul>
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'A.P.E. ammontano a € <b>300,00.</b>
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>ISCRIZIONI</b>
	L'immobile è gravato dai seguenti pregiudizievoli: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>primo grado</u>: ipoteca volontaria a favore di</li> </ul>
	- <u>secondo grado</u> : ipoteca giudiziale a favore di
	- <u>terzo grado</u> : ipoteca giudiziale a favore di
	- pignoramento in data 8 ottobre 2021 r.p.
	<b>TRASCRIZIONI</b>





### SCHEDA IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE	<p>Appartamento residenziale piano secondo composto da: ingresso soggiorno, cucina, lavanderia, corridoio, ripostiglio, studio, bagno, tre camere da letto.</p> <p>Vano garage composto da un box chiuso con saracinesca;</p>
-------------	---

ASTE GIUDIZIARIE.IT

DESTINAZIONE			Abitazione di tipo economico e garage	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	Indice ragguglio	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Sup. P.2	Sub. 32	168,00	1	168,00
Sup. balconi	Sub. 32	16,00	0,25	4,00
Sup. P.S.1 garage	Sub. 24	16,00	0,40	6,40
Superficie commerciale		178,40 m <sup>2</sup>		
Valore di Mercato			€ 169.000,00	



Foto esterna 1



Foto interne

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**RELAZIONE DI STIMA**

**APPARTAMENTO SITO A NOTO (SR)**



**Liquidatore dott. dott. Buscema Giuseppe Walter**

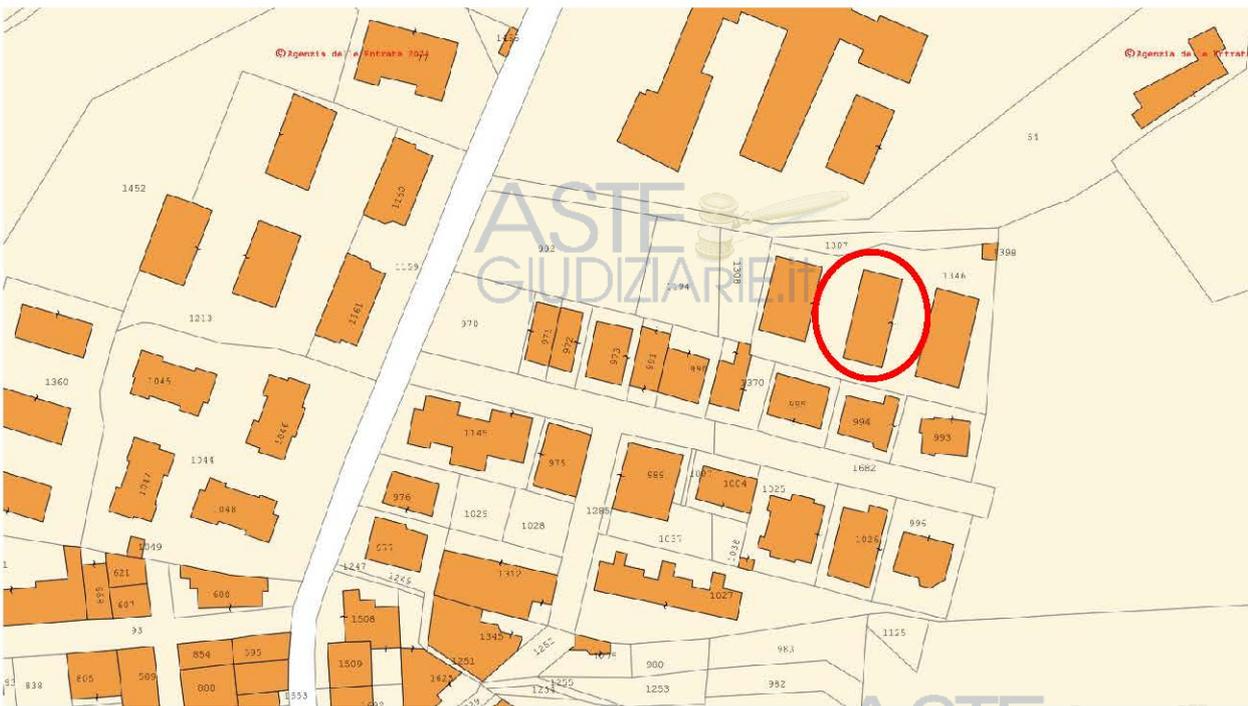
Tecnico Incaricato: Ing. Antonino Belluardo



**A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**



**VISTA SATELLITARE DELLA ZONA**



**STRALCIO CATASTALE – foglio 235 p.lla 1346**

**Appartamento residenziale ubicato al piano secondo del fabbricato censito** nel catasto del Comune di Noto (SR) al foglio 235:

- particella 1346, sub. 32, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, Rend € 469,98, c.da San Giovanni P.2;

**Garage** al piano seminterrato **censito** nel catasto del Comune di Noto (SR) al foglio 235:

- particella 1346, sub. 24, cat. C/6, classe 3, Sup. 16 mq, Rend € 60,32, c.da San Giovanni P.S1;

PROPRIETA' PER 1/1

#### **Confini particella:**

**nord:** traversa di Via dei Mille;

**est:** spazio condominiale;

**sud:** immobili altra ditta;

**ovest:** vano scala condominiale;

#### **B) DESCRIZIONE:**

- Appartamento residenziale posto al piano secondo censito nel N.C.E.U. del Comune di Noto al **foglio 235 p.IIa 1346 sub. 32 cat. A/2**, e composto da: ingresso soggiorno, cucina, lavanderia, corridoio, ripostiglio, studio, bagno, tre camere da letto.

- Vano garage posto al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Noto **foglio 235 p.IIa 1346 sub. 24 cat. C/6**, composto da un box chiuso con saracinesca;

L'immobile residenziale è stato edificato, giusta concessione edilizia n.34/94 del 22.03.1994 e n. 33 del 23.03.1995 rilasciate dal Comune di Noto.

**Caratteristiche zona:** residenziale, periferica;

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali del comune di Noto;

**Principali collegamenti pubblici (km):** strada extraurbana SS287;

**Principali servizi offerti dalla zona:** ospedale, supermercato, esercizi di vicinato ed altri esercizi commerciali;

#### **C) STATO DI POSSESSO**

L'immobile al momento dell'accesso è libero, sono a carico dell'aggiudicatario lo smaltimento dei mobili abbandonati e del vestiario;

#### **D) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **1.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

###### *1.1.1. Domande Giudiziali e altre Trascrizioni Pregiudizievoli:*

L'immobile è gravato dai seguenti pregiudizievoli:

- primo grado: ipoteca volontaria a favore di



- secondo grado: ipoteca giudiziale a favore di



- terzo grado: ipoteca giudiziale a favore di

ou-

il

er

o

- pignoramento in data 8 ottobre 2021

1.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

1.1.3. *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno.***

1.1.4. *Altri pesi o limitazioni d'uso (es: servitù, uso, abitazione, oneri reali, obbligazioni propter rem): **Nessuna.***

**1.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ;**

**1.3. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

1.3.1 importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie): **nessuna;**

1.3.2 eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: **nessuna;**

1.3.3 eventuali spese condominiali scadute: **Anno 2023 € 1.111,36; gen-lug 2024 € 512. Totale € 1.623,36,;**

1.3.4 eventuali altre cause in corso: **nessuna;**

1.3.5 **individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio** ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data – notaio – num. di registrazione e trascrizione)

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

**Titolare attuale:**



**Titolare precedente:**



## 2. PRATICHE EDILIZIE

2.1 *Accertamento di conformità Catastale: **Conforme***

2.2 *Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia: il fabbricato è stato realizzato giusta concessione edilizia n.34/94 e Concessione in variante n. 33/95;*

Allo stato attuale l'immobile è regolare.

## 3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

zona prevalentemente residenziale urbanizzata con tipologie di case singole ed appartamenti.

### Composizione interna della casa - piano Terra

Destinazione "civile abitazione"	Superficie Calpestabile [mq]	Coeff .	Superficie Commerciale [mq]	Esposi- zione	Condizioni Stato manutentivo
<b>PIANO TERRA</b>					
App.to piano secondo	168,00	1	168,00	-	buono
Balconi	16,00	0,25	4		buono
<b>Sup. commerciale P.2</b>	-	-	<b>172,00</b>	-	-
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
Vano garage	16,00	0,4	6,40		buono
<b>sup. utile commerciale P.S.1</b>	-	-	<b>6,40</b>	-	-

**Superficie commerciale totale = 172,00 mq + 6,40 mq = 178,40 mq**



## 4. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

<i>Fondazioni:</i>	travi continue rovesce - c.a. (intero edificio)
<i>Solai:</i>	solaio tradizionale in latero cemento in opera - integro (intero edificio)
<i>Strutture verticali:</i>	muratura - integro (intero edificio)
<i>Travi:</i>	c.a. in opera - integro (intero edificio)
<i>Copertura:</i>	a tetto a quattro falde (intero edificio)
<i>Balconi:</i>	si (intero edificio)

### Componenti Edilizie

<i>Cancello carrai:</i>	ferro - integro (intero edificio)
<i>Cancello pedonale:</i>	no (intero edificio)
<i>Giardino:</i>	si - (intero edificio)
<i>Infissi esterni:</i>	persiane in alluminio, in buono stato - stato (intero lotto)
<i>Infissi interni:</i>	anta a battente in legno - in buono stato (intero lotto)
<i>Manto di copertura:</i>	cemento - in discreto stato (intero lotto)
<i>Pareti esterne:</i>	a doppia fodera - in buono stato (intero lotto)
<i>Rivestimento:</i>	intonaco - in buono stato (intero lotto)
<i>Pavim. esterna:</i>	ceramica - in buono stato (intero lotto)
<i>Percorsi interni:</i>	parquet - in buono stato (intero lotto)
<i>Portone d'ingresso:</i>	anta unica a battente in legno - in buono stato
<i>Recinzione:</i>	con rete metallica - in buono stato (intero lotto)
<i>Tramezzature interne:</i>	muratura di mattoni forati - in buono stato - (intero lotto)
<i>Finitura:</i>	rasatura a tonachina - pittura per interni - in buono stato (intero lotto)

### Caratteristiche Impianti

<i>Antenna collettiva:</i>	sottotraccia - ricezione: segnali televisivi - funzionante (intero lotto)
<i>Video-citofonico:</i>	no
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia - tensione di rete: 220 V - con salvavita - (intero lotto)
<i>Gas:</i>	si
<i>rete di distribuzione:</i>	si
<i>apparecchi alimentati:</i>	caldaia a gas per produzione acqua calda - (intero lotto)
<i>Idrico:</i>	sottotraccia -
<i>rete di distribuzione:</i>	tubi in pvc - funzionante -

*apparecchi alimentati: servizio igienico e cucina - (intero lotto)*

*Telefonico: si (intero lotto)*

*Termico: si (intero lotto)*

*Solare termico: no (intero lotto)*

*Impianti speciali: no (intero lotto)*

*Impianti speciali: no (intero lotto)*



## 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

### 5.1. Criteri di stima

Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita a Ispica per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- ) cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- ) cantine e soffitte collegate : da 0,25 a **0,50**
- ) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- ) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- ) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- ) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a **0,30**

### 5.2. Fonti di informazione

Catasto di Siracusa.

Conservatoria dei RR.II. di Siracusa.

Ufficio tecnico di Noto (SR).

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa Immobiliare di Noto e Provincia.



## 6. STIMA SINTETICA

Agenzie immobiliari del territorio:

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: NOTO

Fascia/zona: Periferica/FOSSO S. GIOVANNI - STRADA COMUNALE AVOLA - VIE CAVARRA - PILO - FAZZELLO - BONO

Codice zona: D4

Microzona: 2

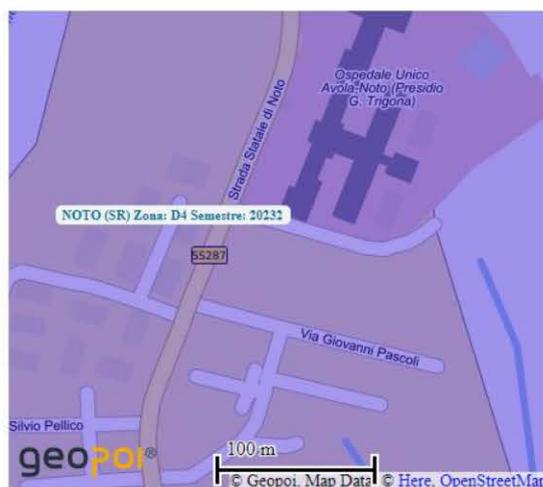
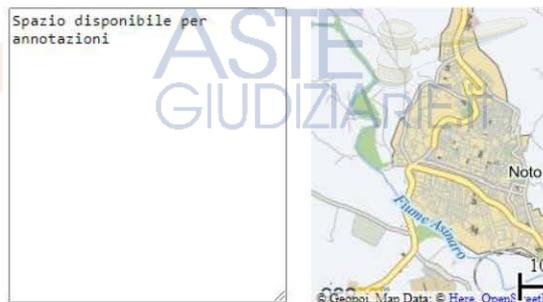
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	950	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	740	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	305	455	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	Normale	710	1050	L	2,9	4,3	L

Stampa

Legenda



### VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie Raguagliata [mq]	Valore superficie [mq]	Valore accessori	Valore complessivo
A. App.to P.2 e garage P. S1	178,40	€. 950,00/mq	-	€. 169.480,00
Valore complessivo:				€. 169.480,00



## 7. STIMA PER COMPARAZIONE

### COMPARABILE 1



**Descrizione**

**APPARTAMENTO IN VENDITA IN VIA SALVATORE QUASIMODO, 7**

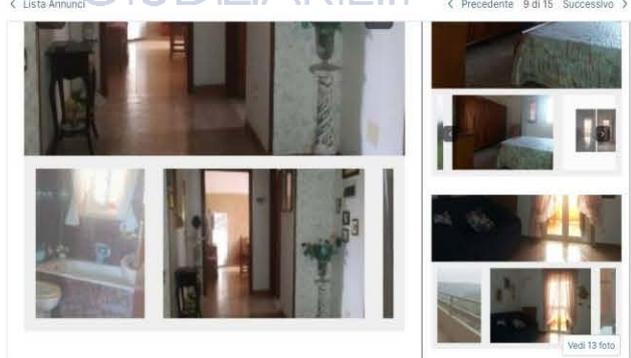
Spazioso appartamento ubicato al primo piano di un piccolo edificio che comprende due unità immobiliari. L'immobile è ubicato in zona tranquilla e ben servita, nella parte alta di Noto, nei pressi dell'ospedale. L'appartamento fa parte di un piccolo complesso residenziale composto da tre edifici che ospitano due appartamenti ciascuno e rispettivi garage. Internamente è così suddiviso: cucina abitabile, un ampio salone, una camera da letto matrimoniale, due camerette e doppi servizi. Le camere dispongono tutte di balconi o finestre, una parte della veranda che si affaccia sull'ingresso dell'edificio e stata chiusa con una struttura in vetro e alluminio per realizzare una comoda zona di servizio alla cucina. Sul lato opposto dell'edificio si trova una veranda con vista mare. La casa si presenta complessivamente in buone condizioni e può essere abitata da subito. I pavimenti sono in buono stato di manutenzione, così come le porte interne; gli infissi sono stati rinnovati recentemente e sostituiti con infissi in alluminio con vetrocamera; le camere sono ampie e luminose.

Al piano terra, di pertinenza esclusiva della casa si trova un ampio garage di mq.44, con ingresso doppio, dalla strada e dall'interno dell'edificio. Fa parte della vendita anche una quota di proprietà del grande terrazzo sovrastante e del vano cantina. All'esterno si trova un grazioso giardino comune e un'ampia area parcheggio. Affare!

€ 140.000

4 locali | 137 mq superficie | 2 bagni | 1 piano

### COMPARABILE 2



**Descrizione**

Appartamento primo piano rialzato, palazzina 3 piani. Buona condizioni, posizione tranquilla. 5 vani, 3 camere da letto, più posto macchina esterno, più garage.

€ 140.000

4 locali | 120 mq superficie | 2 bagni | 1 piano

### COMPARABILE 3



**APPARTAMENTO OTTIMAMENTE RIFINITO AL 2° PIANO, NOTO**

In zona scuola Fornaciari, vi presentiamo un appartamento al 2° piano in ottime condizioni perché totalmente ristrutturato nel 2015. E' così composto: cucina-soggiorno in un unico ambiente, due camere da letto, una terza cameretta con soppalco in legno e bagno. Sono presenti balconi da entrambi i lati e tutte le stanze sono dotate di finestre. Prezzo di vendita richiesto € 90.000. Per avere maggiori informazioni o per poter concordare un appuntamento direttamente sul posto non esitate a contattarci.

€ 90.000

4 locali | 90 mq superficie | 2 bagni | 2 piano

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Valore (€.)	140.000,00	140.000,00	90.000,00
Superficie (mq)	134,60	126,00	90,00
Prezzo (€/mq)	1.040,12	1.111,11	1.000,00

Media del prezzo a metro quadro =  $(1.040,12 + 1.111,11 + 1.000,00) / 3 = 1.050,41 \text{ €/mq}$

Valore =  $1.050,41 \text{ €/mq} \times 178,60 \text{ mq} = \text{€ } 187.603,23$

## 8. STIMA ANALITICA

Considerato che l'immobile può essere affittato ad un prezzo annuo complessivo di € 500,00 mensili = € 6.000,00 annui, si può determinare il beneficio fondiario normale di ogni singola unità commerciale che risulta essere:

$$\text{Bfn} = \text{Rpi} - \text{Spese.}$$

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione straordinaria; le quote di assicurazione e di ammortamento; imposte, tasse e contributi, stimabili intorno al 25 % del canone annuo e quindi:

$$\text{Bfn} = € (6.000,00 \times 0.25) = € 1.500,00$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
<b>Centri di media dimensione</b>	<b>1,50 %</b>	<b>5,50 %</b>
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Considerando che la Provincia di Siracusa è un centro di limitata dimensione, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 3.00%

Il valore dell'unità immobili mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

$$€ (6.000,00 - 1.500,00 = 4.500,00 / 0.03) = \text{€ } 150.000,00 \text{ (centocinquantamilaeuro/00)}$$

## 9. GIUDIZIO DI STIMA

### VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE

Il valore dell'immobile si trova mediando i risultati dei procedimenti di stima:

$$1) (\text{€ } 169.480,00 + \text{€ } 187.603,23 + \text{€ } 150.000,00 = \text{€ } 507.083,23) / 3 = \text{€ } 169.027,74$$

Valore finale in cifra arrotondata **€ 169.000,00 (centosessantanovemila/00)**

Modica 10.06.2024



Firma e timbro  
Ing. Antonino Belluardo

## ALLEGATI RELAZIONE DI STIMA:

1. Documentazione fotografica;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visura catastale;
4. Planimetrie catastali;

