

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ES. 323/2018 [REDAZIONE] / [REDAZIONE]

RELAZIONE DI STIMA

N.2 LOTTI COSTITUITI DA UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI LENTINI (SR) CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 8430 SUB 5 PIANO SECONDO E DA UN LOCALE GARAGE CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 8430 SUB 1 PIANO TERRA.

PREMESSA

In data 26.04.2019, il Giudice Salamone Chiara, ha nominato il sottoscritto Ing. Davide Calleri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1611, quale “esperto per la stima degli immobili pignorati”.

In data 15.05.2019 è stato accettato l’incarico e sulla scorta della documentazione acquisita il sottoscritto ha risposto con la redazione della presente relazione di stima.

Dopo aver portato a termine tutte le attività di controllo, verifica documentazione, ispezione e verifica sui luoghi, acquisizione della documentazione in atti e di quella in visione presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha individuato due lotti di vendita, valutando la reale condizione dei beni e la loro destinazione d’uso.

IDENTIFICAZIONE LOTTI DI VENDITA

Di seguito si riporta l'identificazione dei lotti di vendita individuati:

- Lotto n. 1 : Fabbricato ad uso abitazione sito nel comune di Lentini in via Palestrina n°40 censito in catasto fabbricati al foglio 91 particella 8430 sub 5 posto al piano secondo (vedasi Allegato 4).

- Lotto n. 2 : Locale garage sito nel comune di Lentini in via Guglielmo Giudice n°29 censito in catasto fabbricati al foglio 91 particella 8430 sub 1 posto al piano terra (vedasi Allegato 4).

RIEPILOGO DELLA STIMA DEL LOTTO DI VENDITA

Di seguito si riporta il riepilogo della stima complessiva del bene:

- Lotto n.1 : Appartamento sito nel comune di Lentini in via Palestrina n°40 censito in catasto fabbricati al foglio 91 particella 8430 sub 5 posto al piano secondo.

IMPORTO COMPLESSIVO LOTTO N.1 € 73.300,00.

- Lotto n.2 : Locale garage sito nel comune di Lentini in via Guglielmo Giudice n°29 censito in catasto fabbricati al foglio 91 particella 8430 sub 1 posto al piano terra.

IMPORTO COMPLESSIVO LOTTO N.2 € 7.500,00.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto è stato effettuato il controllo della completezza della documentazione in atti. In data 01.06.2019, il sottoscritto Ing. Davide Calleri si è recato sui luoghi oggetto della presente relazione di stima. In tale data il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare l'accesso sui luoghi alla presenza dell'Avv. Messina Stella custode dei beni e dei sig.ri

eseguiti.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad un'ispezione generale degli im-

mobili, ad un rilievo fotografico e metrico, alla verifica delle dimensioni e dello stato di conservazione e manutenzione del bene, verificandone lo stato e la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali acquisiti e redigendo apposito verbale (vedasi Allegato 1).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'appartamento è ubicato in Lentini al piano secondo dello stabile sito al n° 40 della via Palestrina, coordinate G.P.S. 37°17'04.34''N 14°59'43.56''E. In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Lentini al *foglio 91 particella 8430, sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 298,25, superficie catastale 115 mq.*

Il garage è ubicato in Lentini al piano terra dello stabile sito al n° 29 della via Guglielmo Giudice, coordinate G.P.S. 37°17'04.59''N 14°59'43.20''E. In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Lentini al *foglio 91 particella 8430, sub 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 29,44, superficie catastale 15 mq.*

L'appartamento confina a nord con la via Guglielmo Giudice ad est con la particella 8392, ad ovest con la particella 8074, a sud con via palestrina.

Il garage confina a nord con la via Guglielmo Giudice ad est con la particella 8392, ad ovest con la particella 8074, a sud con via palestrina.

Si allegano estratto di mappa e planimetrie dei beni (vedasi Allegato 3).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area di sedime su cui insistono gli immobili individuati al foglio 91 parti-

cella 8430 sub 1 e 5 del catasto fabbricati ricade nella zona B1 - Centro Urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico - del Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini approvato in data 07/10/1989 con D.A. n.1267/89.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento fa parte di un fabbricato a tre elevazioni sito in via Palestrina n°40 ed è collocato al piano secondo, raggiungibile attraverso una scala interna a servizio del fabbricato, ha una superficie lorda di circa 115 mq e una superficie netta di circa 100,00 mq, il garage sito sulla via Guglielmo Giudice ha una superficie lorda di circa 15,0 mq e una superficie netta di circa 12,00 mq.

L'appartamento risulta essere in buone condizioni. Esternamente la finitura dei prospetti è con intonaco tradizionale, gli infissi riscontrati sono in alluminio e PVC. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale ed è presente un controsoffitto in gesso.

Il garage è in discrete condizioni. Con intonaco a vista e infisso di apertura in ferro.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (vedasi Allegato 2).

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come si evince dalla documentazione in atti e da quella acquisita dal sottoscritto, gli immobili allo stato del sopralluogo sono in possesso degli attuali proprietari in ragione del 50% ciascuno e risultano non occupati.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari per la quota di 1/2 cia-

scuno con atto di compravendita in data 28/01/1983 rep. N. 13524/2698 Notaio Domenico Incontro trascrizione in data 17/02/1983 n° 2341 (vedasi Allegato 6) rettificato con atto del 18.06.2007 rep.5593/1289 Notaio Banna Grazia Emanuela trascrizione n. 15178/9742 del 19/06/2007.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dalla verifica delle formalità pregiudizievoli risulta l'esistenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 19.06.2007 rep. 15179/3412 a favore di

██████████

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 3.08.2018 nn. 12683/9103 rep 3339/2018 notificato in data 30.10.2017 dal Tribunale di Siracusa Ufficiale Giudiziario a favore di ██████████ relativamente alla piena proprietà degli immobili oggetto della perizia.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE E SANABILITÀ DI EVENTUALI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE E CATASTALI

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967 pertanto non necessita di concessione edilizia, tuttavia è stato possibile estrarre dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini gli elaborati tecnici del fabbricato (vedasi Allegato 5).

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. e P.P. del Comune di Lentini, il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "B1" Centro urbano con caratteristiche simile al Centro Storico come indicato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Lentini (vedasi Allegato 5).

Gli immobili sono conformi ai disegni rilasciati dall'Ufficio Tecnico di Lenti e alle planimetrie catastali in atti (Allegato 3).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio dell' attestazione di prestazione energetica.

Tale certificazione viene redatta dal sottoscritto tecnico e allegata alla presente relazione (vedasi Allegato 7).

I. VALUTAZIONE DEI BENI LOTTO I

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Appartamento piano secondo: superficie lorda mq 115,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>				
		<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
		<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
		<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>
<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>SECONDO</i>	<i>APPARTAMENTO</i>	<i>115,0</i>	<i>1,00</i>	<i>115,0</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>115,00 MQ</i>

Criterio di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

1° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno

utilizzare il criterio di stima del “*metodo sintetico comparativo*” basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l’immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell’immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle buone condizioni del fabbricato, nonché il contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 800,00 € per un totale complessivo pari ad € 92.000,00.

$$V_1 = \mathbf{€ 92.000,00.}$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio. Prendendo come riferimento un valore pari a 700,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 80.500,00

$$V_2 = \mathbf{€80.500,00 .}$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = \mathbf{€ 86.250,00}$

Infine viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 73.300,00.

2. VALUTAZIONE DEI BENI LOTTO 2

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Garage piano terra: superficie lorda mq 15,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>				
		<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
		<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
		<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>
<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>TERRA</i>	<i>GARAGE</i>	<i>15,00</i>	<i>1,00</i>	<i>15,00</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>15,00</i> MQ

Criteria di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

I° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del “*metodo sintetico comparativo*” basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l’immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell’immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la

consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle buone condizioni del fabbricato, nonché il contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 600,00 € per un totale complessivo pari ad € 9.000,00.

$V_1 = € 9.000,00.$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Prendendo come riferimento un valore medio pari a 570,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 8.550,00

$V_2 = € 8.550,00.$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di **$V_m = € 8.775,00$**

Infine viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 7.500,00.**

IMPORTO COMPLESSIVO BENI STIMATI

LOTTO 1 € 73.300,00 (euro settantatremilatrecento/00)

LOTTO 2 € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli, il sottoscritto Ing. Davide Calleri ritiene di avere definitivamente stimato i beni e precisamente “Ap-

partamento al piano secondo sito nel comune di Lentini via Palestrina n.40 in catasto fabbricati al foglio 91 particella 8430 sub 5 e locale garage sito nel comune di Lentini via G. Giudice n.29 in catasto fabbricati al foglio 91 particella 8430 sub 1 come da mandato ricevuto, e pertanto, rassegna la presente relazione di stima allegando la seguente documentazione:

- 1) Verbale di sopralluogo, raccomandate e comunicazioni alle parti;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Planimetria, planimetria catastale ed estratto di mappa;
- 4) Visura catastale e visura storica;
- 5) Copia elaborati tecnici e Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Estremi atto di provenienza del bene ed elenco formalità;
- 7) Attestato Prestazione Energetica;

Palazzolo A., li 09.03.2020

Il Tecnico Stimatore
(Dott. Ing. Davide Calleri)