

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

sezione esecuzione immobiliare

Oggetto: Stima immobiliare nella
procedura esecutiva N. 323/2015

IMMOBILE SITO IN VIA EPICARMO,284-AUGUSTA(SR)

Creditore Procedente

INTESA SAN PAOLO SPA

Debitore

IL Consulente Tecnico di Ufficio
Geom. Marino Giovanni



DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

-COPIA DEL PROGETTO APPROVATO

-VISURA CATASTALE STORICA

**-VISURA CATASTALE STORICA CON IL NOMINATIVO DEI
CONFINANTI**

-VISURA IPOTECARIA

-PIANTA PLANIMETRICA CATASTALE

-PIANTA PLANIMETRICA(STATO ATTUALE)

COPIA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

-VERBALE DI SOPRALLUOGO

-COPIA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI

-NUDA PROPRIETA' [REDACTED]

USUFRUTTUARIO: [REDACTED]

-UBICAZIONE IMMOBILE: **VIA EPICARMO,284-AUGUSTA(SR)**

DATI CATASTALI

-TIPOLOGIA: A/3(ABITAZIONE DEL TIPO ECONOMICO):

FOGLIO: 91; PARTICELLA: 3419; SUBALTERNO 3; CLASSE :3

-LATITUDINE: 37° 14' LONGITUDINE: 15° 13'

-SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI: **SERVITO**

-TOTALE SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO: CIRCA MQ 121,00

-Balcone1: *circa* mq 3,30

-Balcone2: *circa* mq 3,90

-RIVESTIMENTO ESTERNO: INTONACO DEL TIPO CIVILE E CON RIVESTIMENTO FINALE

-IMPORTO TOTALE STIMATO : EURO **97.587,00**



DETTAGLIO IMMOBILE POSTO AL P. 2°(APPARTAMENTO)

FOGLIO: 91; PARTICELLA: 3419; SUBALTERNO 3; CLASSE :3

-DISTRIBUZIONE INTERNA:N. 3 STANZE DA LETTO;N. 1 SALONE

N. 1 BAGNO; N. 1 W. C.;N. 1 CORRIDOIO; N.1 CUCINA

-TIPO DI SOLAIO: LATERO -ARMATO

-TIPO DI COPERTURA: IMMOBILE SOPRASTANTE

-INFISSI ESTERNI: IN ALLUMINIO ANNODIZZATO

-PAVIMENTAZIONE DEI BALCONI : DEL TIPO CERAMICATO

-ALTEZZA INTERNA MEDIA: M 3,00 CIRCA

-PAVIMENTAZIONE DEGLI AMBIENTI: IN PIASTRELLE DI CERAMICA AD ECCEZIONE DEL SALONE E DI UNA STANZA DA LETTO CHE SONO DEL TIPO IN MARMETTONI A GROSSE SCAGLIE DI MARMO

-PARETI: RIVESTITE CON INTONACO DEL TIPO CIVILE E RIFINITE CON TINTEGGIATURA

-PARETI E PAVIMENTAZIONE DEL BAGNO:IN PIASTRELLE DI CERAMICA

INGRESSO ALL'IMMOBILE : PORTONE DI INGRESSO

-IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO: SOTTOTRACCIA

-PAVIMENTAZIONE DEL VANO SCALA : IN MARMO

-RIVESTIMENTO DELLE PARETI DEL VANO SCALA: INTONACO DEL TIPO CIVILE E RIFINITO CON TINTEGGIATURA

-RIVESTIMENTO ESTERNO: INTONACO DEL TIPO CIVILE

-IMPORTO STIMATO: EURO 97.587,00



IMMOBILE POSTO AL PIANO SECONDO(APPARTAMENTO)

SUPERFICIE UTILE DEI VARI AMBIENTI

- Salone : *circa mq 21,80*
 - Ingresso: *circa 5,70*
 - Stanza da letto 1 : *circa mq 17,80*
 - Corridoio: *circa mq 14,00*
 - W.C.1: *circa mq 3,80*
 - W.C.2: *circa mq 5,60*
 - Stanza da letto 2 : *circa mq 18,30*
 - Cucina: *circa mq 19,40*
 - Stanza da letto 3 : *circa mq 11,50*
 - Ripostiglio: *circa mq 3,10*
- TOTALE SUPERFICIE UTILE: *circa mq 121,00*
- Balcone1: *circa mq 3,30*
- Balcone2:*circa mq 3,90*



RELAZIONE DI STIMA

Io sottoscritto Geom .MARINO Giovanni ,nato a Troina provincia di Enna il 16/10/1969 e residente a Siracusa con studio in questa via Raffaello,23 in qualità di consulente tecnico di ufficio,avendo ricevuto l'incarico dal giudice dell'esecuzione dottoressa Salamone Chiara di effettuare una stima immobiliare relativa all'esecuzione immobiliare n.323/2015 e in merito all'argomento in questione , rassegno la seguente relazione di stima

PREMESSA

Oggetto dell'incarico ricevuto è la stima immobiliare dell'immobile pignorato ai soggetti [REDACTED], riguarda il seguente immobile:

-appartamento in Augusta(Sr) in Via Epicarpo,284

SEZIONE DESCRITTIVA – ESTIMATIVA

DESCRIZIONE

DELL'IMMOBILE(APPARTAMENTO)

L'immobile è ubicato nel comune di Augusta(in catasto al foglio 91 particella 3419 ; categoria A/3; subalterno 3; classe 3 - rendita catastale in euro 436,41 - consistenza 6,5 vani) posto al piano secondo
Sorge nella zona medio alta del Comune di Augusta(SR) ed è servita per quanto attiene ai servizi pubblici e privati
All'immobile si accede da un unico ingresso generale e attraversando delle scale permettono l'accesso all'appartamento
Le facciate dell'immobile sono realizzate con intonaco del tipo civile
La luminosità degli ambienti è nel suo complesso buona .
La superficie coperta lorda è di mq 137,00 circa(comprensiva dei relativi balconi)
La funzionalità interna (intesa come capacità di rispondere alle richieste di comodità,comfort, praticità ed igiene che ogni abitazione è capace di fornire a chi vi soggiorna) è nel suo insieme buona.
La forma degli ambienti è regolare

GIUDIZIO DI STIMA

Per reddito. Il presente metodo analitico di stima consiste nel ricercare il reddito lordo dell'unità immobiliare in base al mercato delle locazioni degli immobili



Il valore che per l'unità immobiliare in discorso si stima, secondo le indagini di mercato condotte, su base annua in euro 5.096,00 - così determinato viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione, assicurazione, imposte e varie valutata nel caso in questione nella misura del 20% , ottenendosi così il reddito netto annuo di circa euro 4.076,80 (5.096,00 x 0,80)

Applicando successivamente il saggio di capitalizzazione in base alle situazioni di mercato attuale - determinato in ragione del 3,5 % e procedendo all'applicazione del mercato di stima si trova il valore dell'immobile che risulta così di euro 116.480 (4.076,80/0,035)

Per valore di mercato. Tale metodo sintetico di stima consiste nel determinare un parametro di confronto tra l'immobile da stimare e altri con simili caratteristiche di cui è noto il prezzo di mercato.

Dopo tale ricerca, in base alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare , si procede a determinare la classe di appartenenza nella scala dei più probabili valori di mercato.

L'unità di misura per la presente stima in base al mercato locale è il metro quadrato, stimato a euro 740,00,00 al metro quadrato per cui moltiplicando tale importo per la superficie coperta lorda dell'immobile (comprensiva dei relativi balconi) de quo si ottiene :mq 137,00 x.740,00 =101.380 euro

Tenuto conto dei diversi valori di stima così ottenuti ,il più probabile valore dell'immobile si ottiene determinando la media delle due stime effettuate ,la quale risulta uguale a euro 108.930,00 (116.480+101.380) x 1/2 .

Anomalie:

DIFFORMITA' DELLA PIANTA CATASTALE RISPETTO ALLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO APPROVATO E PRECISAMENTE:

-SPOSTAMENTO PARETI INTERNE, LA MANCANZA DI UNA FINESTRA nella STANZA DA LETTO 3, E BALCONE CUCINA

Per gli inconvenienti descritti di cui sopra le detrazioni da riportare al valore come appresso per pratica catastale complessivamente in euro 500,00

Il piu' probabile valore di mercato equivale *al più probabile valore dell'immobile - detrazioni per pratiche catastali sopra indicati* ossia a = 108.430euro

PER PRESENZA DI USUFRUTTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEFINITIVO DELL'IMMOBILE EQUIVALE: 108.430- detrazione del 10% ossia a = 97.587,00

Tanto si doveva a seguito dell'incarico conferito.

IL CTU

Geom. Giovanni Marino



