

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

sezione esecuzione immobiliare

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura
esecutiva N. 443/2017

IMMOBILE SITO IN VIA ARCHITETTO GAETANO VINCI N. 2 -AVOLA(SR)

Creditore Procedente
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IL Consulente Tecnico di Ufficio
Geom. Marino Giovanni



DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA(FOTO ESTERNE E INTERNE)

-VISURA CATASTALE STORICA

- CONFINANTI

-VISURA IPOTECARIA

-PIANTA PLANIMETRICA CATASTALE

-COPIA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

-ESTRATTO DI MAPPA

-VERBALE DI SOPRALLUOGO

**- ATTESTAZIONE DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE
ENTRATE(CERTIFICAZIONE PER PRESENZA DI CONTRATTI DI
LOCAZIONE,COMODATO,ECC....)**

-CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI PROGETTUALI

-COMUNICAZIONE PER INIZIO OPERAZIONI PERITALI(Creditore e Debitore)

-CERTIFICATO DI ABITABILITA' MANCANTE



DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI

-PROPRIETARIO:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-RESIDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-UBICAZIONE IMMOBILE: AVOLA(SR)-VIA ARCHITETTO GAETANO VINCI N.2

DATI CATASTALI

-TIPOLOGIA: A/3

FOGLIO: **43**; PARTICELLA:**2389** ; SUBALTERNO: **3**; Categoria : **A/3**;PIANO

Primo; CLASSE: **3**

-LATITUDINE: 36°54' 0" LONGITUDINE: 15°08'0"

-SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI: SERVITO

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



DETTAGLIO IMMOBILE POSTO AL PIANO PRIMO

- FOGLIO: **43** ; PARTICELLA: **2389**; SUBALTERNO **3** ; Categoria : **A/3**; CLASSE : **3**
-DISTRIBUZIONE INTERNA: **N. 2 STANZE DA LETTO; N. 1 BAGNO; N. 1 DISIMPEGNO; N. 1 CUCINA-PRANZO; N. 1 INGRESSO**
-TIPO DI SOLAIO: **LATERO -ARMATO**
-TIPO DI COPERTURA: **TERRAZZA PRATICABILE**
-INFISSI ESTERNI: **IN LEGNO**
-TIPO DI STRUTTURA: **STRUTTURA DEL TIPO IN MURATURA**
-PAVIMENTAZIONE DEGLI AMBIENTI: **IN PIASTRELLE DI CERAMICA**
-PARETI: **RIVESTITE CON INTONACO DEL TIPO CIVILE E RIFINITE CON TINTEGGIATURA**
-INGRESSO ALL'IMMOBILE : **INDIPENDENTE**
-IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO: **SOTTOTRACCIA**
-**RIVESTIMENTO ESTERNO: INTONACO DEL TIPO CIVILE**
-IMPORTO STIMATO: EURO **43.316**

IMMOBILE POSTO AL PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE DEI VARI AMBIENTI

Cucina: circa mq 18,10

Ingresso: circa mq 4,50

Disimpegno: circa mq 4,40

Bagno: circa mq 6,60

Stanza da letto 1 : circa mq 9,80

Stanza da letto 2 : circa mq 16,60

TOTALE SUPERFICIE UTILE: circa mq 60,00

Balcone : circa mq 21,00



RELAZIONE DI STIMA

Io sottoscritto Geom .MARINO Giovanni ,nato a XXXXX provincia di XXXXXX il XXXXXXX , residente a XXXXXX, con studio in questa via XXXXXX,XX in qualità di consulente tecnico di ufficio,avendo ricevuto l'incarico dal giudice dell'esecuzione dottoressa Salamone Chiara in data 30/04/2018 di effettuare una stima immobiliare relativa all'esecuzione immobiliare n.443/2017, meglio di seguito precisato, e avendo prestato il giuramento di rito , rassegno la seguente relazione di stima

PREMESSA

Oggetto dell'incarico ricevuto è la stima immobiliare dell' immobile pignorato ai soggetti XXXXXXXX e XXXXXXXX e precisamente:
-appartamento posto al piano primo, Via Architetto Gaetano Vinci,2- Avola(SR)

SEZIONE DESCRITTIVA – ESTIMATIVA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE(APPARTAMENTO Posto al Piano Primo)

L'immobile è ubicato nel comune di Avola(in catasto al foglio 43 particella 2389 ; categoria A/3; subalterno 3; classe 3 - rendita catastale in euro 330,53 -) posto al piano primo

È realizzato con struttura in muratura ,sorge nella zona media alta del Comune di Avola(Sr) ed e' servito per i servizi pubblici e privati

All'immobile si accede da una porta d'ingresso esterna, e percorrendo il vano scala si arriva ad una porta interna,la quale permette l'accesso all'appartamento

Le facciate dell'immobile sono realizzate con intonaco del tipo civile.

La luminosità degli ambienti è nel suo complesso buono.

La superficie coperta lorda è di mq 77,00 circa.(comprensivo dei balconi)

Il funzionamento interna (intesa come capacità di rispondere alle richieste di comodità,confort, 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 2125,20,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 1.700,16



(2125,20 x 0,80) .

Applicando successivamente il saggio di capitalizzazione in base alle situazioni di mercato attuale , determinato in ragione del 3,8 %, e procedendo all'applicazione del mercato di stima ,si trova il valore dell'immobile, che risulta così di euro 44.741,05(1.700,16/0,038)

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 570,00 al metro quadrato, per cui moltiplicando tale importo per la superficie coperta lorda dell'immobile de quo si ottiene :mq,77,00x.570,00= 43.890euro

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 44.316(44.741,05+43.890) x 1/2 .

Richiesta certificato di abitabilità':

Per la richiesta del certificato di cui sopra ,con documentazione connessa,l'importo corrisponde a forfait e' di circa euro 1000,00

Il piu' probabile valore di mercato definitivo equivale **al più probabile valore dell'immobile – detrazioni per pratica di abitabilità'** ossia a euro **43.316** euro

Tanto si doveva a seguito dell'incarico conferito.

IL CTU

Geom. Giovanni Marino



