

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. ES. 72/2021 OMISSIS/ BAPR**

\*\*\*\*\*

***RELAZIONE DI STIMA***

***LOTTO UNICO COSTITUITO DA UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI AUGUSTA  
(SR) CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 1339 SUB 1  
PIANO TERRA.***

\*\*\*\*\*

***PREMESSA***

In data 02.06.2021, il Giudice Di Stazio Maria Cristina, 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*”. Successivamente 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 un unico lotto di vendita, valutando la reale condizione del bene e la sua destinazione d’uso.

***IDENTIFICAZIONE LOTTO DI VENDITA***

Di seguito si riporta l’identificazione del lotto di vendita individuato:

- Immobile per civile abitazione sito nel comune di Augusta in via Megara n.

393 censito in catasto fabbricati al foglio 91 particella 1339 sub 1 posto al piano terra (vedasi Allegato 4).

### ***OPERAZIONI PERITALI***

In ottemperanza al quesito ricevuto è stato effettuato il controllo della completezza della documentazione in atti. In data 01.12.2021 e 11.04.2022, il sottoscritto Ing. Davide Calleri, previa comunicazione con raccomandata A/R (vedasi Allegato 1) si è recato sui luoghi oggetto della presente relazione di stima. In tali date il sottoscritto tecnico ha effettuato l'accesso sui luoghi con i sig.ri omissis eseguiti.

Nel corso dei sopralluoghi si è proceduto ad un'ispezione generale dell'immobile, 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 la planimetria catastale (vedasi Allegato 3).

### ***INDIVIDUAZIONE DEL BENE***

Il fabbricato per civile abitazione è ubicato nel Comune di Augusta al piano terra della via Megara civico 393, coordinate G.P.S. 37°13'30.83''N 15°13'16.79''E. In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Augusta al *foglio 91 particella 1339, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 201,68, superficie catastale 109.*

Il bene confina a nord con la particella 3953 ad est con la via Megara, ad ovest con la part. 1334 a sud con la part. 3954.

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

### ***DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI***

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile individuato al foglio 91 particella 1339 del catasto fabbricati del Comune di Augusta ricade nella zona A1 del Piano Regolatore Generale vigente "Marcon" del Comune di Augusta approvato in data 08/07/1971 con D.R. n.172.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in via Megara ed è collocato al piano terra, con ingresso indipendente dal civico n° 393. Il bene ha una superficie lorda complessiva di circa 109 mq e una superficie netta di circa 90,00 mq, risulta essere in discrete condizioni e al momento del sopralluogo abitata dalla signora omissis.

La distribuzione interna prevede un ingresso/soggiorno, due camere di cui una con soppalco, una cucina, un wc, un ripostiglio e un corridoio. Nella parte interna dell'abitazione, prospetto ovest, vi è un cortile dove è realizzato un vano lavanderia e un ripostiglio (tali vani in difformità alla planimetria catastale in atti).

Esternamente la finitura del prospetto è con intonaco tradizionale, gli infissi riscontrati sono in legno e in alluminio.

Le pareti interne risultano finite con intonaco e finitura tradizionale. Gli impianti tecnologici sono funzionanti. Il wc è dotato di uno scaldacqua elettrico.

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

#### ***INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE***

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla signora 



PROVENIENZA

L'immobile è pervenuti agli attuali proprietari con atto di compravendita in data 23/06/2011 rep..7655/5683 Notaio Coltraro trascrizione in data 24/06/2011 N. 19479/8828 (vedasi Allegato 6).

***ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI***

Dalla verifica delle formalità pregiudizievoli (vedasi Allegato 6) risulta l'esistenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24.06.2011 n. 12480/2180 per concessione a garanzia di mutuo;
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 01.12.2017 n.18275/2600 per decreto ingiuntivo a favore di BAPR;
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 12.02.2018 n.2186/462 per decreto ingiuntivo a favore di BAPR
- Pignoramento immobiliare in data 21.04.2021 n. 6939/5567 rep 982 del 08.04.2021 emesso dal Tribunale di Siracusa Ufficiale Giudiziario a favore di BAPR.

***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, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta non è stato reperito nessun elaborato tecnico del fabbricato e licenza/concessione edilizia/abitabilità (vedasi Allegato 5).

Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. e P.P. del Comune di Augusta, il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "A/1" come indi-

cato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Augusta, la particella è soggetta ad area di tutela Livello 1 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa Decr. Ass. 5040/2017.(vedasi Allegato 5).

L' immobile è parzialmente conforme alla planimetria catastale in atti del 1939 (Allegato 3). Non sono presenti nella planimetria catastale i vani lavanderia e ripostiglio esterni alla casa, posizionati nel cortile interno. Tali vani sono abusivi e rispetto agli strumenti urbanistici vigenti non sono sanabili. Nella stessa planimetria, nel cortile esterno, è rappresentato un piccolo wc che non è stato riscontrato al momento del sopralluogo. Inoltre talune aperture non sono rispondenti a quelle rappresentate nella planimetria.

***ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA***

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

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

***VALUTAZIONE DEI BENI***

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Abitazione al piano terra di via Megara n.393: superficie lorda mq 109;

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b><i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i></b>			
	<b><i>SUPERFICIE</i></b>	<b><i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i></b>	
	<b><i>LORDA</i></b>	<b><i>COEFFICIENTE</i></b>	<b><i>SUPERFICIE</i></b>
	<b><i>IN M<sup>2</sup></i></b>	<b><i>MOLTIPLICATORE</i></b>	<b><i>EQUIVALENTE</i></b>

<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI</b>	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C) = (A) X (B)</b>
	<b>AMBIENTI</b>			
<b>TERRA</b>	<b>ABITAZIONE</b>	<b>109,0</b>	<b>1,00</b>	<b>109,0</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</b>				<b>109,00 MQ</b>

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 discrete 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 500,00 € per un totale complessivo pari ad € 54.500,00.

$V_1 = € 54.500,00.$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio Comune Augusta, zona B 1, tipologia Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale. Prendendo come riferimento un valore medio pari a € 615,00 € al metro quadro si ottiene un totale complessivo pari ad € 67.000,00

$V_2 = € 67.000,00.$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = € 60.750,00$

#### VALORE LOCATIVO

Viene stimato un valore locativo pari ad € 270,00 mensili desunto dalla banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

#### Adeguamenti e correzioni di stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile :

- Costi per redazione pratica catastale e urbanistica per regolarizzazione opere interne difformi € 1.000,00

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 € 50.750,00.

#### **IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO**

**LOTTO UNICO € 50.750,00 (euro cinquantamilasettecentocinquanta/00)**

#### **CONCLUSIONI**

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli, il sottoscritto Ing. Davide Calleri ritiene di avere definitivamente stimato il bene e precisamente Abitazione al piano terra nel comune di Augusta via Megara n°393 in catasto

fabbricati al foglio 91 particella 1339 sub 1 come da mandato ricevuto, e pertanto, rassegna la presente relazione di stima allegando la seguente documentazione:

- 1) Verbali 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) Certificato di destinazione urbanistica ed accesso atti Comune Augusta;
- 6) Atto di provenienza del bene ed elenco formalità;
- 7) Attestato Prestazione Energetica;

Palazzolo A., li 16.05.2022

Il Tecnico Stimatore  
(Dott. Ing. Davide Calleri)