



## Relazione tecnica di stima

### Lotto VI di vendita

#### Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

Il bene oggetto del presente lotto risulta censito presso l'Agenda del Territorio di Siracusa nel Comune di Carlentini, frazione di Pedagaggi, al F.M. 67 p.lla 121 sub 1; il tutto come meglio riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
F	CARLENTINI	67	121	1	C/2	U	14 mq

Vedasi visure allegato 6

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 34**, E.D.M. in **allegato 35**), consta di uno piccolissimo locale adibito a magazzino/deposito.

**Confini:** l'u.i Nord confina con la via De Geronimo dalla quale si ha accesso per il tramite della serranda avvolgibile in metallo posta al civico 16, a Sud con altra u.i. di cui al sub 3 della medesima p.lla, ad Est con la p.lla 362, ad Ovest con la p.lla 361; così come riportato dall'estratto catastale (**allegato 34**). Lo stabile presenta le seguenti coordinate GPS: 37°11'31,75"N e 14°56'14,89" E.

Si accede all'immobile dalla Via De Geronimo, ove al civico 16 vi è ubicato l'accesso all'u.i.

\*\*\*\*\*

#### Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un locale caratterizzato da un unico ambiente di m<sup>2</sup> 24,30 circa, con un'altezza dell'interpiano di m 2,70; l'u.i. riversa in pessime condizioni, i perimetri risultano finiti con intonaco in parte distaccato a causa della vetustà, il solaio





in laterocemento è allo strato grezzo, ovvero privo di intonaco e qualsivoglia finitura (foto 43 - 44 - 45).

E' presente un'apertura a porta che dà su altra u.i. non oggetto di procedura e la serranda di accesso è della tipologia metallica.

L'epoca di costruzione risulta essere il 1953 per come si evince dalla Planimetria datata 1953 (**allegato 36**) la quale si presenta difforme dallo stato di fatto (**allegato 36b**); per l'immobile *de quo* è stato rilasciato "Nulla Osta per esecuzione lavori Edili" Pratica n. 100 del 1967 e successivo rinnovo del Progetto con Pratica n. 440 del 1968 (**allegato 37**).

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso del presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale, è in ditta al signor:

**...Omissis... nato a ...Omissis..., soggetto che risulta deceduto.**

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato





di Destinazione Urbanistica (**allegato 10**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita** risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**1) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 30 settembre 1994 del Tribunale di Siracusa, iscritta il giorno 1 ottobre 1994 ai nn.ri 14808/1737** per L. 180.000.000 (sorte capitale L. 80.983.889) a favore del ...*Omissis*...contro vari soggetti fra cui ...*Omissis*...e ...*Omissis*....

**2)Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 30 Settembre 1994 del Tribunale di Ragusa, iscritta il 3 Novembre 1994 ai nn.ri 14835/1745** presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siracusa per L. 450.000.000 (sorte capitale 379.350.615) a favore della ...*Omissis*...contro ...*Omissis*...e contro vari soggetti fra cui ...*Omissis*....

**3) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 5 ottobre 1994 del Tribunale di Siracusa, iscritta il 5 ottobre 1994 ai nn.ri 15034/ 1759** presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa per L. 511. 608. 104 (sorte capitale L. 329.608.104) a favore della ...*Omissis*... contro ...*Omissis*...e contro vari soggetti fra cui ...*Omissis*....





**4) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 30 settembre**

**1994 del Tribunale di Ragusa, iscritta il giorno 8 ottobre 1994 ai nn.ri**

**15168/1779** presso la Conservatoria dei RR.II di Siracusa per L. 379.350.615

sorte capitale L.250.000.000) a favore della ...Omissis... contro ...Omissis... e con-

tro vari soggetti fra cui ...Omissis....

**5) Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 20 Ottobre 1994**

**del Tribunale di Catania, iscritta il 28 Ottobre 1994 ai n.ri 16199/1907,**

presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siracusa per L. 780.000.000 (sorte capitale

L. 389.526.972) a favore del ...Omissis...contro ...Omissis...e contro vari soggetti

fra cui ...Omissis....



**6) Pignoramento del 3 Agosto 1996, trascritto il 5 Novembre 1996 ai nn.ri**

**16367/13273** presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siracusa, a favore di

...Omissis...contro vari soggetti fra cui ...Omissis....

**7) Trascrizione per rinnovazione pignoramento in data 03.11.2016 ai nn.**

**17273/13055.**

**Provenienza del Bene:**

Detto immobile attualmente intestato a ...Omissis...è pervenuto per Atto di Com-

pravendita del 19 Ottobre 1964 ai rogiti di Notar ...Omissis...di Carlentini, ai nn.

35990/2960, da potere di ...Omissis... (**allegato 38**).

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio - urbanistico, l'u.i. oggetto del presente lotto di vendita

presenta delle difformità.





\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

A seguito della ricostruzione è stata rimossa la scala di accesso al piano primo (non oggetto di procedura) e, pertanto, si deve presentare una S.C.I.A. i cui costi con la relativa sanzione di € 516,00 e aggiornamento planimetrico si attestano pari a € 2.500,00 che saranno detratti dal valore finale di stima.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Trattandosi di locale adibito a magazzino, non vi sono i presupposti e i requisiti per la Redazione dell'A.P.E..

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

#### **Premessa**

Dinamica dei prezzi nel Comune di Carlentini e quotazioni immobiliari per tipologia immobiliare.

Carlentini, con una popolazione di 17.958 abitanti, è un comune della provincia di Siracusa. Dista circa 30 Km da Siracusa. Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Il prezzo medio locali "magazzino" al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Carlentini presenti su al settembre 2023 è di 400,00 €/m<sup>2</sup>.

#### **Metodologia Estimativa utilizzata**

Per la valutazione del cespite de quo, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare il





procedimento di stima diretto o sintetico basato sulla **"Comparazione"** con beni simili al bene oggetto di stima, effettuando un'oculata indagine di mercato verificandone l'attendibilità dei dati acquisiti con i dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima permane la fase di contrazione, focalizzando l'indagine di mercato su immobili "Magazzini" ricadenti in zone urbane di Pedagoggi con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, pari a €/m<sup>2</sup> 300,00.

Detto valore risulta in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 19**) ove per i locali Magazzino i valori oscillano da un minimo di €/m<sup>2</sup> 330,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 520,00.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il grado di finitura scarso, l'ubicazione in unico livello, accesso difficoltoso, anno di costruzione intorno al 1950, il sottoscritto mediante approfondita indagine di mercato e comparazione con beni simili al bene oggetto di stima, ha individuato il probabile valore unitario della superficie commerciale pari a €/m<sup>2</sup> 330,00; valore che ricade all'interno della forbice dei valori riportata negli O.M.I..

**VI 6= = m<sup>2</sup> 24,30 x €/m<sup>2</sup> 330,00 - € 2.500,00 = € 5.519,00**

**Al suddetto valore va detratta una percentuale del 20% per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente ed assenza della garanzia per i vizi del bene.**

**Pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto di vendita è:**

Pagina | 75





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

**Plotto6= € 5.519,00 - 20%= € 4.415,20, arrotondato a**

**€ 4.400,00**

**diconsi€uroquattromilaquattrocento/00**

\*\*\*\*\*

Il Tecnico Stimatore

*Dott. Agr. David Bono*

