

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Esecuzioni Immobiliari**

•••

**Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 98/2020**

**DOVALUE S.P.A. QUALE MANDATARIA DI IBLA S.R.L.**

/



•••

Relazione

### **Premessa:**

Il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, con decreto del 04.10.2020, per il procedimento in epigrafe, nominava in qualità di esperto il sottoscritto arch. Francesco Vinci, nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in Avola, Via Sandro Pertini n. 22, iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, con l'incarico di procedere all'esatta individuazione e stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e in seguito, esaminati gli atti del procedimento, avvertiva le parti circa la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Successivamente, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata a.r. e p.e.c., il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di stima, prendeva attenta visione delle caratteristiche e dello stato attuale degli immobili, eseguiva rilievi metrici e fotografici, riscontrava ogni elemento occorrente per poter procedere alle successive valutazioni (*allegato A1*).

Supportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore precedente, nonché sulla scorta degli elementi rilevati in occasione dell'accesso ai luoghi, dalla documentazione acquisita negli uffici competenti, condotte le ricerche sulla regolarità urbanistica, raccolte informazioni riguardo al valore commerciale dei beni in oggetto, il sottoscritto ha redatto la seguente:

## **RELAZIONE**

### **Formazione dei lotti.**

Si identifica il seguente lotto di vendita (unico):

**A)** Abitazione in Siracusa (frz. Cassibile), in N.C.E.U. f. 165, part. 280, subb. 1-2;

### **A.1 – Identificazione dei beni immobili:**

Il lotto A consiste in un'abitazione su due livelli più terrazza, sita in Siracusa, frazione di Cassibile (SR), identificata (*allegato A2*) con due distinti subalterni in Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, Provincia di Siracusa: come “abitazione di tipo popolare” al Foglio n.165, part. 280, sub. 1, Zona censuaria 4, senza indirizzo (mancante), piano T, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 31 mq, Rendita 86,51 €; come “abitazione di tipo popolare” al Foglio n.165, part. 280, sub. 2, Zona censuaria 4, senza indirizzo (mancante), piani T-1-2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 114 mq (104 mq con esclusione aree scoperte), Rendita 305,48 €.

Coordinate GIS: Lat. 36,975181; Long. 15,198076.

L'abitazione è accessibile da Via San Lio, nel tratto fra Via delle Ginestre e Via delle Magnolie, con due ingressi ai nn. 28 e 30, ed è confinante con Via San Lio a N-E, part. 285 a S-E, part. 146 a S-O, part. 279 a N-O, salvo altri.

### **A.2 – Descrizione sintetica dei beni:**

L'immobile consiste in un'abitazione unifamiliare ai piani terra e primo, con terrazzo accessibile/calpestabile al piano secondo, situata in zona suburbana di Cassibile, frazione del Comune di Siracusa.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai in latero-cemento e copertura piana a terrazza. L'edificio risulta costruito negli anni '80.

L'abitazione risulta accatastata con categoria A/4, “abitazione di tipo popolare”; accedendovi al piano terreno direttamente dalla pubblica via San Lio, sono presenti ingresso (5,40 mq), soggiorno (14,90 mq), ampia cucina, accessibile anche dalla pubblica via (14,60 mq) con annesso tinello (7,65 mq), bagno (5,40 mq), locale di sgombero (6,60 mq), W.C. (3,40 mq) e due cavedi; dall'ingresso la scala interna conduce al disimpegno (4,90 mq) al primo piano il quale distribuisce a due camere da letto (matrimoniale 21,90 mq, singola 13,00 mq) e a un locale di sgombero a livello inferiore con scaletta

interna (13,10 mq); le due camere da letto condividono il balcone su via San Lio (4,70 mq); la scala che conduce alla terrazza (40,45 mq) è accessibile dalla camera da letto singola; l'altezza degli ambienti è di 3,35 m. al piano terra, 3,05 m. al primo piano (con eccezione del locale di sgombero al primo piano, h. 3,55 m.). La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 148,00 mq.

### **A.3 – Stato di possesso:**

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità dei proprietari.

### **A.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:**

La costruzione risulta in parte assentita con Concessione Edilizia n. 893, rilasciata il 07/07/1969 dal Comune di Siracusa, e in parte in assenza di autorizzazione, con domanda di Concessione in Sanatoria presentata in data 30/06/1987 con prot. n. 60166, in riferimento alla quale risultano interamente pagati oblazione e oneri concessori. Non essendo stata esitata dall'ente comunale la Concessione in Sanatoria, non vi sono tuttavia motivi ostativi al rilascio della stessa; per la definizione della pratica in sanatoria si stimano competenze tecniche ed eventuali ulteriori oneri per 3.000,00 €, comprensive della presentazione di S.C.A. (agibilità).

La planimetria catastale presenta al piano terreno lievi difformità rispetto allo stato di fatto, con i due subalterni che inoltre risultano accorpati con un'apertura di collegamento, pertanto si è redatta e si produce in allegato relativa planimetria del piano terreno; i costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 500,00 € (allegato A3).

## **A.5 – Vincoli e oneri giuridici:**

### ***a) Che resteranno a carico dell'acquirente:***

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

### ***b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (allegato A4):***

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2007 - Registro Particolare 6327 Registro Generale 26725 Pubblico ufficiale LEANZA MARCELLO Repertorio 11441/2360 del 07/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 1200 Registro Generale 1800 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3155 del 29/11/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SIRACUSA(SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2010 - Registro Particolare 1185 Registro Generale 1611 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 30 del 19/01/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SIRACUSA(SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2020 - Registro Particolare 5106 Registro Generale 7482

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 959/2020 del 06/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SIRACUSA(SR)

### ***c) Altre informazioni per l'acquirente:***

- Nessuna.

## **A.6 – Stima dell'immobile:**

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq).

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come "Siracusa – Siracusa – Suburbana/Fascia Costiera – E6"; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 1° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 600,00 €/mq.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: **SIRACUSA**

Comune: **SIRACUSA**

Fascia/zona: **Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE**

Codice zona: **E6**

Microzona: **11**

Tipologia prevalente: **Ville e Villini**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	980	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	780	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	900	1250	L	4,4	6,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (600,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* "ActaSTIME".

## STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 10

IMMOBILE	Immobile in Via San Lio nn. 28-30 - 96100 Siracusa (frz. Cassibile) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T-1-2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	165	Particella	280	Sub.	1-2	Cat.	A/4

### UBICAZIONE

Indirizzo: Via San Lio nn. 28-30  
Cap: 96100  
Comune: Siracusa (frz. Cassibile)  
Provincia: Siracusa  
Regione: Sicilia  
Nazione: Italia  
Piano: T-1-2  
Latitudine: 36.975181 - Longitudine:15.198076

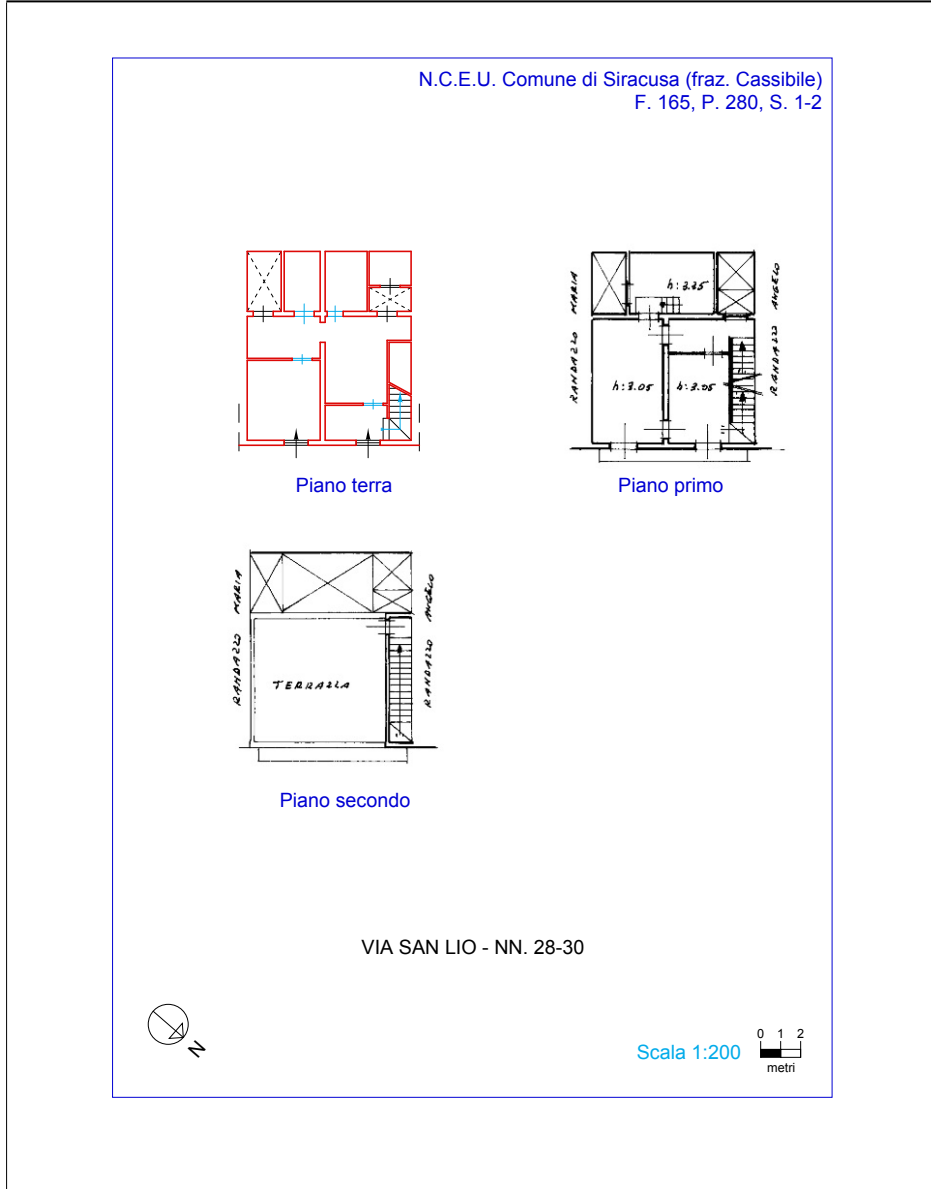


# STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 10

IMMOBILE	Immobile in Via San Lio nn. 28-30 - 96100 Siracusa (frz. Cassibile) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T-1-2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	165	Particella	280	Sub.	1-2	Cat.	A/4

## PLANIMETRIA





**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 10

IMMOBILE	Immobile in Via San Lio nn. 28-30 - 96100 Siracusa (frz. Cassibile) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T-1-2)						
Proprietà	#####						
Destinazione	Residenziale	Foglio	165	Particella	280	Sub. 1-2	Cat. A/4

**DATI CATASTALI**

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Siracusa (frz. Cassibile)		

**1**

<b>Fabbricati</b>	Sezione	Foglio	165	Particella	280	Sub.	1
-------------------	---------	--------	-----	------------	-----	------	---

**DATI DI CLASSAMENTO**

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
4		A/4	1	2,5 vani	31	€ 86,51

Indirizzo

Via San Lio nn. 28-30 Piano T-1-2

**2**

<b>Fabbricati</b>	Sezione	Foglio	165	Particella	280	Sub.	2
-------------------	---------	--------	-----	------------	-----	------	---

**DATI DI CLASSAMENTO**

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
4		A/4	3	6,5 vani	114	€ 305,48

Indirizzo

Via San Lio nn. 28-30 Piano T-1-2

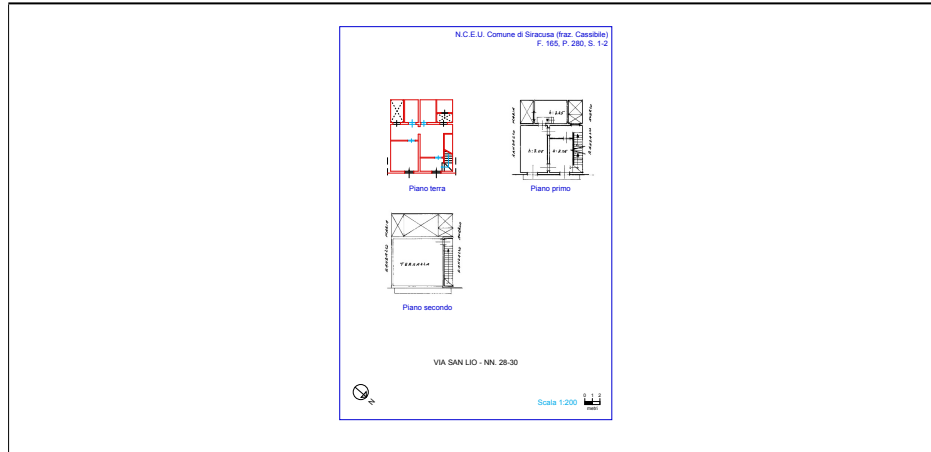
Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
145	€ 391,99

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 10

IMMOBILE	Immobile in Via San Lio nn. 28-30 - 96100 Siracusa (frz. Cassibile) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T-1-2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	165	Particella	280	Sub.	1-2	Cat.	A/4

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	137,04	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	25,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 20%	7,64	Aree scoperte (T/1).	+
Superficie al 10%	20,15	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	<b>148,00</b>

**STIMA DELL'IMMOBILE**

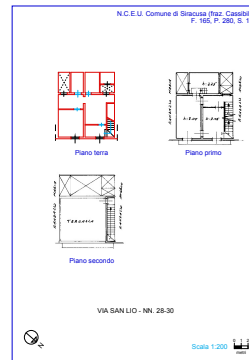
Rif.Immobile 10

IMMOBILE **Immobile in Via San Lio nn. 28-30 - 96100 Siracusa (frz. Cassibile) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T-1-2)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **165** Particella **280** Sub. **1-2** Cat. **A/4**

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**



				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		
Piano senza ascensore	T-1-2: 0,90	PSA	0,900	-8.880
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	0
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	-4.440
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	0
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	4.440
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	8.880
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0
Vetustà	37 anni dal 1985	VET	0,850	-13.320
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	-8.880
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile	MAN	0,850	-13.320
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	-8.880
Efficienza energetica		EFF		
Localione	Libero: 1,00	LOC	1,000	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	0
Produttività		PROD		
Altro		ALT		
<b>Coefficiente correttivo</b>			<b>0,577924</b>	<b>-37.480</b>

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 10

IMMOBILE	Immobile in Via San Lio nn. 28-30 - 96100 Siracusa (frz. Cassibile) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T-1-2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	165	Particella	280	Sub.	1-2	Cat.	A/4

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

**Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari**Valore locazione mensile zona per mq - EUR  xCoefficiente correttivo  =Valore di locazione mensile per mq - EUR  xSuperficie commerciale lorda mq  =  
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A FEBBRAIO 2022**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR 

Oscillazione - EUR ± 0

**VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A FEBBRAIO 2022**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR *Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 10

IMMOBILE	Immobile in Via San Lio nn. 28-30 - 96100 Siracusa (frz. Cassibile) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T-1-2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	165	Particella	280	Sub.	1-2	Cat.	A/4

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

**Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari**Valore zona per mq - EUR  xCoefficiente correttivo  =Valore di mercato per mq - EUR  xSuperficie commerciale mq  =  
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A FEBBRAIO 2022**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR 

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) del lotto A (unico), detraendo al valore base di 51.320 € le spese per 3.500,00 €:

**PREZZO BASE : 47.800,00 €** (quarantasettemilaottocento/00 Euro).

**Allegati:**

- Verbale di sopralluogo.
- Visure catastali storiche, planimetrie catastali, repertorio fotografico.
- Ispezione ipotecaria.
- Atto di provenienza.
- Certificazione energetica.

Siracusa, lì 28.02.2022

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

*Il file pdf ha firma digitale*

