

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ES. 290/2023 OMISSIS/ OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO COSTITUITO DA UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SORTINO (SR)

CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 68 PARTICELLA 15 SUB 15 PIANO

TERRA.

PREMESSA

In data 28.12.2023, il Giudice Dott.sa Cultrera, 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 Sortino in via Pietro

Micca n.20 censito in catasto fabbricati al foglio 68 particella 15 sub 15 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 07.02.2024, il sottoscritto Ing. Davide Calleri, previa convocazione del custode Avv. Miano si è recato sui luoghi oggetto della presente relazione di stima. In tali date il sottoscritto tecnico ha effettuato l'accesso sui luoghi con il sig. Omissis esecutato.

Nel corso del sopralluogo 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 Sortino (SR) al piano terra della via Pietro Micca civico 20, coordinate G.P.S. 37,162056 N 15,029063 E. In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Sortino al *foglio 68 particella 1 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 72,30, superficie catastale 33 mq.*

Il bene confina a nord con part 4284 ad est con strada via Pietro Micca, ad ovest con la part. 4288 a sud con via Gorizia.

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 68 particella 15 sub 3 del catasto fabbricati

del Comune di Sortino ricade nella zona B del Piano Regolatore Generale
vigente del Comune di Sortino approvato in data 03/05/2002 con D.D. n.195.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile sito in via Pietro Micca è collocato al piano terra, con ingresso dal civico n° 20. Il bene ha una superficie lorda complessiva di circa 33 mq e una superficie netta di circa 33,00 mq, risulta essere in discrete condizioni e al momento del sopralluogo abitato dall'esecutato.

La distribuzione interna prevede una cucina un wc e una camera. 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.

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 in possesso ed abitato dell'esecutato Omissis.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario con successione per testamento in data 11/10/1983 rep.2965/1911 Notaio Costanza Luisa trascrizione in data 2/11/1983 N. 14001 (vedasi Allegato 6).

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

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

- Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 13.02.2009 n. 855 per concessione a

garanzia di mutuo a favore Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le provincie siciliane;

- Pignoramento immobiliare in data 05.12.2023 n. 18029 rep 3967 del 6.11.2023 emesso dal Tribunale di Siracusa Ufficiale Giudiziario a favore di Romeo SPV.

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 Sortino è stato reperito il nulla osta per esecuzione dei lavori n.102/1966 riguardante la sopraelevazione del bene(vedasi Allegato 5).

Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. e P.P. del Comune di Sortino, il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "B" come indicato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune (vedasi Allegato 5).

L'immobile è parzialmente conforme alla planimetria catastale in atti del 1989 (Allegato 3). E' presente nella planimetria catastale una apertura verso un locale limitrofo risultante chiusa.

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 Pietro Micca n.20: superficie lorda mq 33;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>				
		<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
		<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
		<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>
<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>TERRA</i>	<i>ABITAZIONE</i>	<i>33,0</i>	<i>1,00</i>	<i>33,0</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>33,00 MQ</i>

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 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 € 16.500,00.

$$V_1 = \text{€ } 16.500,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio Comune Sortino, zona B 1, tipologia Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale. Prendendo come riferimento un valore medio pari a € 470,00 € al metro quadro si ottiene un totale complessivo pari ad € 15.510,00

$$V_2 = \text{€ } 15.510,00 .$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di **V_m = € 16.000,00**

VALORE LOCATIVO

Viene stimato un valore locativo pari ad € 100,00 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 per regolarizzazione difformità € 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 € **12.750,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO

LOTTO UNICO € 12.750,00 (euro dodicimilasettecentocinquanta/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 Sortino (SR) via Pietro Micca n°20 in catasto fabbricati al foglio 68 particella 15 sub 3 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 catastale ed estratto di mappa;
- 4) Visura catastale e visura storica;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica e nulla osta lavori ;
- 6) Atto di provenienza del bene ed elenco formalità;
- 7) Attestato Prestazione Energetica;

Palazzolo A., li 7.06.2024

Il Tecnico Stimatore

(Dott. Ing. Davide Calleri)