



David Bono
Agronomo

Relazione tecnica di stima

Lotto X di vendita

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto del presente lotto risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, nel Comune di Portopalo di Capo Passero, al F.M. 39 via Roma n.ri 19 e 19A come meglio riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
F	Portopalo di Capo Passero	39	367	2	C/6	2	30mq
F	Portopalo di Capo Passero	39	367	5	A/3	2	6vani

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 41**, E.D.M. in **allegato 42**), consta di un Appartamento ubicato al piano secondo con lastrico solare al piano terzo ed un locale garage al piano terra di uno stabile a 4 elevazioni fuori terra (T - 1 - 2 - 3) la cui struttura portante è realizzata in C.A. con telai disposti nelle due direzioni ortogonali del fabbricato.

Le fondazioni sono realizzate con travi rovesce continue in C.A., le strutture in elevazioni sono pilastri e travi in c.a., posizionati opportunamente ed i solai sono in C.A. del tipo misto a laterizio.

Agli immobili di cui al presente lotto vi si accede dal civico 19 di Via Roma in Portopalo di C.P. ove si intercetta il portone di ingresso allo stabile (foto 65).

Il lotto *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S.: 36° 41' 02.55 N e 15° 08' 04.22" E ed un'altimetria di m 33,00 s.l.m.

I confini del suddetto immobile sono i seguenti: confina a Sud con p.lla 1006, ad Est con la via Roma; a Ovest confina con la p.lla 1095; a Nord confina con la via





David Bono
Agronomo

Garrano. Il tutto è riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 42**)

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe le unità immobiliari dello stabile (foto 65 – 66), sono date da un appartamento posto al piano secondo di uno stabile con lastrico solare al piano terzo censiti al subalterno 5 ed un locale garage al piano terra censito al subalterno 2 della p.lla 367.

Lo stabile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solaio in latero-cemento, perimetrali in poraton e divisori interni in laterizio.

Per facilità di lettura lo scrivente descriverà le singole unità oggetto di procedura.

Descrizione dell'appartamento di cui al sub 5 piano 2 e 3:

Dal civico 10 di via Roma, per il tramite del portone di ingresso in alluminio, si accede al vano scala di m² 7,60 circa (sub 1 bene comune non censibile foto 67); da questo si giunge al piano secondo sino ad intercettare il portone di ingresso all'appartamento (foto 68).

Nell'appartamento il primo locale che si intercetta è un disimpegno (foto 69), a sinistra del disimpegno si intercetta il vano Cucina di m² 8,20 circa e ed il locale Sala pranzo di m² 23,30 circa (foto 70 e 71) che gode di ampie aperture finestrate di cui due permettono l'accesso al balcone (foto 72).

A destra del disimpegno è possibile accedere ai seguenti locali:

- Locale Cameretta Letto di m² 8,00 circa (foto 73);
- Servizio bagno di m² 5,80 circa (foto 74);





David Bono
Agronomo

- Locale Camera letto di m² 14,62 circa (foto 75);
- Locale Cameretta Letto di m² 10,00 circa (foto 76);

tutti i suddetti locali godono di ampie aperture che assicurano buon livello di luminosità.

L'altezza dell'interpiano si attesta a m **2,70** circa, la pavimentazione è in gress porcellanato effetto marmoreo di buon pregio, le pareti interne sono finite con intonaco composto da tre strati (o mani) sovrapposti, realizzati con malta di calce (idrata o idraulica) finita con pittura decorativa di buon pregio.

L'impianto elettrico sottotraccia è finito in ogni sua parte con placche per portafrutti e lampadari a soffitto.

Il servizio bagno è completo in ogni sua parte (gruppo sanitario, doccia-vasca con idromassaggio e rubinetteria) con finiture di buon pregio, le pareti sono rivestite con piastrelle in gress-porcellanato sino ad un'altezza di m 2,00 circa; l'acqua calda sanitaria è alimentata da caldaia.

L'appartamento risulta munito di impianto di climatizzatore con climatizzatori nel locale Cucina/Soggiorno e nella Camera Letto.

La concezione degli spazi interni risulta essere ben concepita donando ambienti funzionali, confortevoli e molto luminosi.

Gli infissi (finestre, porta-finestre) sono in metallo con profilato N40 e le ante interne presentano vetro camera, i serramenti interni sono in legno pantografato laccato chiaro a battente ed il portone di ingresso all'appartamento è della tipologia in legno.





David Bono
Agronomo

Si riporta la planimetria depositata in catasto (**allegato 43**).

Sempre per il tramite del vano scala si accede al piano terzo ove si intercetta un disimpegno comune di m² 4,80 circa che permette di accedere sia al locale Cucina di m² 14,50 circa (foto 77) collocato a destra ed oggetto di pignoramento che ad un ulteriore locale (non oggetto di pignoramento) collocato alla sinistra.

Si rileva che dal locale Cucina oggetto di pignoramento si accede ad un servizio bagno (foto 78) di m² 2,9 circa.

Dal disimpegno è possibile accedere al terrazzo (foto 79 - 80), ove è presente una veranda di m² 12,30, la terrazza comune agli appartamenti non risulta divisa da setto divisorio che dovrà essere realizzato.

L'impronta netta del corpo di fabbrica (Superficie coperta) **è di m² 96,50 circa;**
la superficie lorda dell'appartamento al piano secondo **è di m² 86,40**, la superficie del vano scala è di **m² 7,60 circa** **la superficie interna** del piano secondo, **al netto dei muri divisorii** dell'appartamento, **è di m² 74,22 circa**, la superficie balconata è di **m² 6,00 circa**, **la superficie utile al piano terzo** di pertinenza all'appartamento **è di m² 19,20**. Infine la **superficie di terrazza** spettante all'appartamento oggetto della presenta procedura si attesa a **m² 13,00** coperta da tettoria.

Descrizione del garage al piano terra di cui al sub 2:

Dal civico 19A, mediante serranda con automatismo elettrico, si accede all'ampio locale garage di m² 30,00 circa (foto 81 - 82) il quale presenta un'apertura a porta comunicante con il vano scala (sub.1 bene comune non censibile) e pertanto si





David Bono
Agronomo

può accedere al suddetto locale dalla porta presente nel vano scala accessibile dal civico 19.

L'altezza dell'interpiano del garage è di **m 2,40**, la pavimentazione è in cemento, soluzione pratica in quanto resistente all'usura provocata dal peso dell'auto, le pareti e il soffitto risultano intonacati nella sua forma tradizionale mediante tre strati (o mani) sovrapposti, realizzati con malta di calce (idrata o idraulica).

Si riporta la planimetria depositata in catasto (**allegato 44**).

Lo stabile è stato realizzato giusta **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 48/87 del 28 Marzo 1988** avente ad Oggetto interventi di Demolizione e ricostruzione di una casa per civile abitazione; successivamente al sopracitato Titolo Edilizio Abilitativo è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 109/1995, n° 110/1995 e n° 3/2004** avente ad oggetto il piano terzo dello stabile ove insistono i due locali coperti e la veranda che risultano Sanati (**allegato 45**); non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità.

Descritte le unità che risultano complete, finite in ogni sua parte ed accessorio, si è provveduti ad effettuare il calcolo della superficie commerciale complessiva di appartamento e garage così come riportato nella sottostante tabella di calcolo:





David Bono
Agronomo

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile:

Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie:

☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri:

93

Pertinenze Esclusive (4)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	6	si
Altra pertinenza di servizio	16	☒
Garage	30	☐
Terrazza	13	☒

Totale Pertinenze Mq:

65

Aggiungi Pertinenza

Superficie commerciale calcolata:

114 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	93 Mq	93 Mq
Pertinenze di ornamento:	19 Mq	5,7 Mq
Pertinenze di servizio:	46 Mq	15,5 Mq
Totale pertinenze:	65 Mq	21,2 Mq
Totale immobile:	158 Mq	114 Mq



Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale, è il seguente:

...Omissis..., Codice -Fiscale: ...Omissis...;

...Omissis..., Codice Fiscale: ...Omissis....



David Bono
Agronomo

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava Occupato dagli
esecutati.

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, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nella Conces-
sione Edilizia (**allegato 45**).

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

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nella sopracci-
tata Concessione Edilizia.

- 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 trasferimen-
to ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gra-
vate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di





David Bono
Agronomo

Siracusa - Servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part.

...**Omissis**...a Favore di ...**Omissis**...codice fiscale ...**Omissis**... contro

...**Omissis**..., Codice Fiscale: ...**Omissis**...e ...**Omissis**..., Codice Fiscale:

...**Omissis**..., titolari della quota di ½ ciascuno dell'immobile di cui al presente lot-

to di vendita; Titolo: Atto di pignoramento del 02/10/2020 Rep. ...**Omissis**...

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa

- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part.

...**Omissis**..., per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 480.000,00, a

favore: ...**Omissis**..., Codice Fiscale: ...**Omissis**..., domicilio eletto non indicato

contro fra l'altro: ...**Omissis**..., Codice Fiscale...**Omissis**...e ...**Omissis**..., Codice

Fiscale: ...**Omissis**... titolare della quota di ½ ciascuno dell'IMMOBILE di cui al

presente lotto di vendita. Titolo: Atto di pignoramento del 02/10/2020 Rep.

...**Omissis**...

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa

- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...**Omissis**...,

per la somma di Euro 48.110,44 a garanzia di Euro 36.082,83 a favore

...**Omissis**..., Codice Fiscale : ...**Omissis**..., che elegge domicilio in ...**Omissis**...

contro ...**Omissis**..., Codice Fiscale: ...**Omissis**..., titolare della quota di ½ dell'

IMMOBILE di cui al presente lotto di vendita. Titolo: decreto ingiuntivo del Tribu-

nale Ordinario di Siracusa del 03/02/2020 rep. ...**Omissis**...

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa

- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...**Omissis**...





David Bono
Agronomo

Reg Gen. **...Omissis...**, per la somma di Euro 600.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 300.000,00, da restituire in anni 20 a favore: **...Omissis...**, Codice Fiscale : **...Omissis...**, che elegge domicilio in **...Omissis...**; contro: **...Omissis...**, Codice Fiscale: **...Omissis...**, titolare della quota di 1/2 dell' IMMOBILE di cui al presente lotto di vendita e **...Omissis...**, Codice Fiscale **...Omissis...**, titolare della quota di 1/2 dell' IMMOBILE di cui al presente lotto di vendita Titolo: Contratto di mutuo del Notaio GUARINO NICOLA del 01/08/2017 Rep. **...Omissis...**

Provenienza del Bene:

Detti immobili sono pervenuti al signor **...Omissis...** e **...Omissis...** in regime di comunione legale, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita da ultimo per atto di divisione a ministero Notaio **...Omissis...**, trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. **...Omissis...**, CONDIVIDENTI: **...Omissis...** e **...Omissis...**, **...Omissis...**, **...Omissis...**, titolari della quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà.

Al signor **...Omissis...**, sopra generalizzati, in regime di comunione legale, la quota di 4/8 di piena proprietà, era pervenuta per atto di acquisto a ministero **...Omissis...**, trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. **...Omissis...**, dai signori **...Omissis...**, **...Omissis...** (vedasi **allegato 46**).





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, il cespite oggetto del presente lotto di vendita si presenta regolare.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche, si segnala la mancanza di divisorio fra le due terrazze, i cui costi di realizzazione, quantificati a corpo, si attestano a € 200,00 che saranno detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Da ricerche effettuate dallo scrivente è emerso che non risulta rilasciato alcun Attestato di Prestazione Energetica e, pertanto, in ossequio al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto alla Redazione dell'A.P.E (allegato 47).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la valutazione del compendio di cui al presente lotto di vendita, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare il procedimento di stima diretto o sintetico basato sulla "Comparazione".

Infine il sottoscritto esperto estimatore ha ritenuto decurtare il valore finale di stima di € 2.000,00 per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti.

Dinamica dei prezzi a Portopalo di Capo Passero e quotazioni immobiliari per tipologia





David Bono
Agronomo

Portopalo di Capo Passero, con una popolazione di 3.916 abitanti, è un Comune della provincia di Siracusa, che dista dal capoluogo circa 53 Km.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti di tipo civili nelle diverse zone a Portopalo di C.P. è compreso in tutta la città tra 550,00 €/m² e 800,00 €/m² per la compravendita e tra 2,00 €/m² mese e 3,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Portopalo di C.P. mostra che negli ultimi 6 mesi i prezzi sono in sostanziale calo (-3,00%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Portopalo di C.P., è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento negli ultimi 6 mesi è costituita da case semi-indipendenti; la tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento negli ultimi 6 mesi è costituita da trivani.

Portopalo di C.P. ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 850,00 €/m²; focalizzando l'indagine di mercato su immobili simili al bene oggetto di stima e di recente vendita, è emersa una forbice di valori, riferiti alla superficie commerciale, che varia da un minimo di €/m² 750,00 ad un massimo di €/m² 950,00 variabile in funzione del grado di finitura.

I suddetti valori risultano in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare **allegato 48**.





David Bono
Agronomo

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il grado di finitura ottimo, l'ubicazione a piano secondo e terzo dello stabile 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 €/m² 1.000,00; valore che ricade leggermente fuori la forbice dei valori riportata negli O.M.I.. Nota la superficie commerciale dell'intero compendio pari a **m² 114,00, assunto un valore unitario relativo**

alla superficie commerciale pari a €/m² 1.000,00

Vs 3= = m² 114,00 x €/m² 1.000,00 = **€ 114.000,00;** al suddetto valore vanno detratti € 1.000,00 per il rilascio del Certificato di abitabilità (oggi chiamato S.C.A.), € 200,00 per la realizzazione del divisorio nel terrazzo ed ulteriori € 2.000,00 per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente.

Pertanto il più probabile valore di mercato del Lotto X di vendita si atte-

sta a: € 111.000,00

diconsi €urocentoundicimila/00

Il Tecnico Stimatore

Dott. Agr. David Bono

