

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Esecuzioni Immobiliari**

•••

**Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 225/2023**

**Debitore:**

•••

Relazione

**Premessa:**

Il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, con decreto del 04.11.2023, 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, il sottoscritto si recava congiuntamente al Custode nominato dal G.E., presso l'immobile oggetto di stima in data 14/12/2023, prendeva attenta visione delle caratteristiche e dello stato attuale dell'immobile, eseguiva rilievi metrici e fotografici, riscontrava ogni elemento occorrente per poter procedere alle successive valutazioni (*allegato 1*).

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 identificano i seguenti lotti di vendita:

**A)** Appartamento in Florida (SR), in N.C.E.U. f. 25, part. 5696, sub. 3

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

Il lotto A consiste in un appartamento al piano primo facente parte di un edificio su due livelli, sito in Floridia (SR); identificato come “abitazione di tipo economico” in N.C.E.U. del Comune di Floridia (*allegato A2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 25, part. 5696, sub. 3, indirizzo Via Archimede, n. 46 (in vece di 50), piano 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 118 mq (110 mq con esclusione aree scoperte), Rendita 227,76 €, Partita 2311.

Coordinate GIS: Lat. 37.080786 - Long. 15.151370

L'appartamento è accessibile da Via Archimede al n. 50; la particella in Catasto Terreni è individuata al n. 5696 del foglio n. 25, ed è confinante con detta via a Ovest, con particelle 6362, 2061 a Nord, particelle 2061, 2060 a Est, con particella 5697 a Sud, salvo altri.

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

Il lotto consiste in un appartamento al piano primo facente parte di un edificio su due livelli, sito in zona Sud del centro abitato di Floridia, accessibile da Via Archimede al civico 50; l'edificio ha struttura in muratura con solai in latero-cemento; la copertura dell'edificio è a falda lignea con manto di coppi alla siciliana. L'edificio risulta realizzato antecedentemente all'anno 1939.

L'appartamento risulta accatastato con categoria A/3, “abitazione di tipo economico”; vi si accede da un piccolo androne al piano terreno (con portoncino su via Archimede al n.50), tramite una scala che porta al primo piano; il vano scala/ingresso (10,30 mq comprensivo di scala), comunica con l'ampia cucina abitabile (19,40 mq), cui sono contigui un soggiorno/tinello (16,20 mq) e un locale di sgombero (8,60 mq), entrambi con porta-finestra sul balcone (3,30 mq) con affaccio su via Archimede (facciata principale dell'edificio); il vano scala/ingresso e la cucina hanno porte-finestre sul balcone/terrazzo (26,30 mq) con affaccio su cortile interno; dalla

cucina, attraverso un corridoio di disimpegno (6,00 mq) si accede a bagno (5,65 mq), camera da letto (9,25 mq) con affaccio sul suddetto balcone/terrazzo e ampio bagno in camera (10,10 mq); dal terrazzo si accede a locale ripostiglio (3,00 mq).

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 122,00 mq.

#### **A.3 – Stato di possesso:**

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità del proprietario.

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

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia (non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti) e dalle valutazioni sulla documentazione acquisita, si è accertato che l'edificio è stato realizzato antecedentemente all'anno 1939 (data riportata nella planimetria catastale); la legittimità urbanistica degli immobili ante '42 è determinata dalla conformità con la planimetria catastale, se presente e datata nell'arco 1939-1941 (censimento nazionale degli immobili); l'appartamento di cui trattasi è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale originaria, al netto di alcune lievi difformità interne non rilevanti dal punto di vista urbanistico, sanabili con C.I.L.A. tardiva (in sanatoria), il cui costo è pari a 2.100 € (di cui 1.000 € per sanzione, 50,00 € (C.I.L.A) e 50,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità.

La planimetria catastale dell'appartamento (sub. 3) presenta difformità rispetto allo stato di fatto, pertanto si è redatta e si produce in allegato planimetria dello stato di fatto; è inoltre indicato in maniera non corretta il civico 46, in luogo dell'effettivo e presente civico 50, coerente con la numerazione degli immobili confinanti su via Archimede; i costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 500,00 €.

#### **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:***

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2003 - Registro Particolare 1553 Registro Generale 10566 Pubblico ufficiale RIO SOFIO Repertorio 4178 del 09/06/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in FLORIDIA(SR)

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 905 del 29/05/2023

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2004 - Registro Particolare 6951 Registro Generale 25433

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 28595/2003 del 15/10/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in FLORIDIA(SR)

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2005 - Registro Particolare 9113 Registro Generale 28182

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 9626/2005 del 03/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in FLORIDIA(SR)

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 169 del 20/02/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2016 - Registro Particolare 1563 Registro Generale 11165 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio

20932/2015 del 29/06/2016 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73 Immobili siti in FLORIDIA(SR)

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 10381 Pubblico ufficiale RIO SOFIO Repertorio 4178 del 09/06/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FLORIDIA(SR)

Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1553 del 2003

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2023 - Registro Particolare 14185 Registro Generale 18018

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3271/2023 del 24/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FLORIDIA(SR)

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

- L'immobile non ricade nella nozione di edilizia agevolata o convenzionata.

**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 – Floridia – Centrale – B1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2023; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 760,00 €/mq (locazione 3,10 €/mq per mese).

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: FLORIDIA

Fascia/zona: Centrale/P.ZA UMBERTO I-DEL POPOLO-VIE VITT. EMANUELE-PELLICO-GALILEI-GARIBALDI-POLISENNA-MATTEOTTI- COMPRENDE LA EX ZONA C1

Codice zona: B1

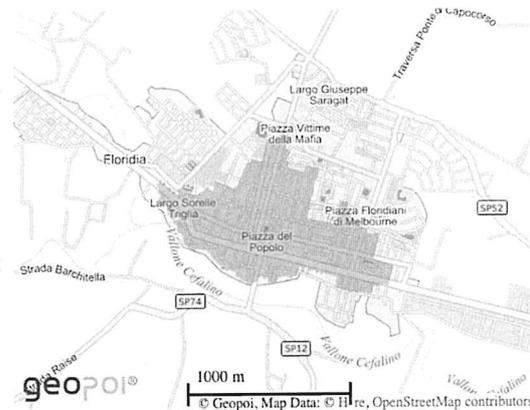
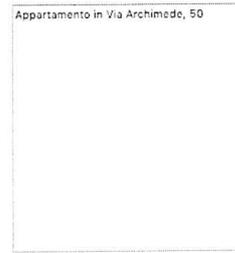
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	660	990	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	760	L	2,2	3,1	L
Box	Normale	395	550	L	1,5	2,1	L

[Stampa](#)



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (760,00€/mq; locazione 3,10 €/mq per mese), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* "ActaSTIME".

## STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 26

IMMOBILE	Appartamento in Via Archimede, 50 - 96014 Floridia - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	25	Particella	5696	Sub.	3	Cat.	A/3

### UBICAZIONE

Indirizzo: Via Archimede, 50  
Cap: 96014  
Comune: Floridia  
Provincia: Siracusa  
Regione: Sicilia  
Nazione: Italia  
Piano: 1  
Latitudine: 37.080786 - Longitudine:15.151370

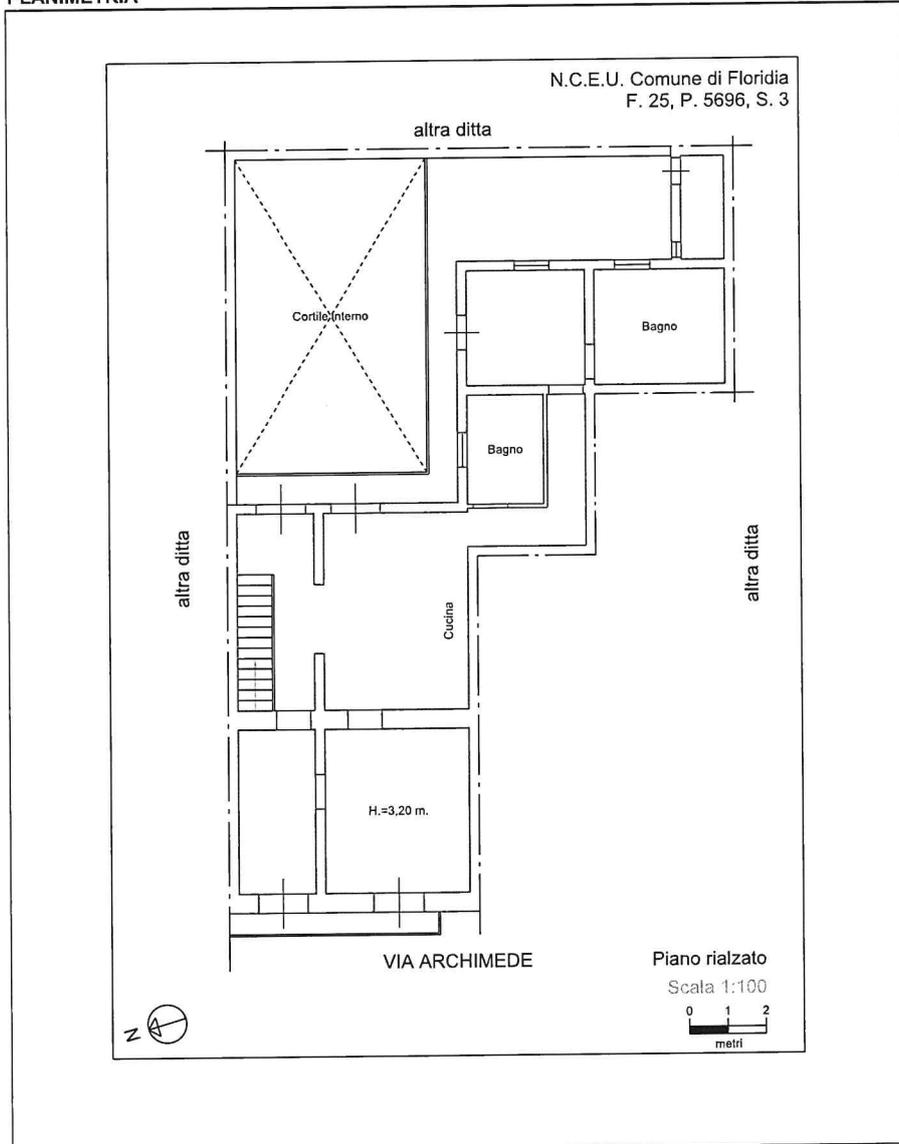


**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 26

IMMOBILE	Appartamento in Via Archimede, 50 - 96014 Florida - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	25	Particella	5696	Sub.	3	Cat.	A/3

**PLANIMETRIA**



**STIMA DELL'IMMOBILE**

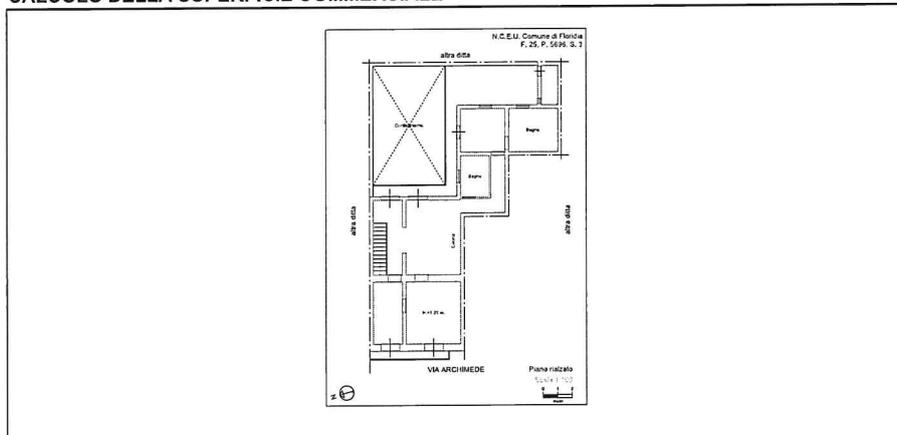
Rif.Immobile 26

IMMOBILE	Appartamento in Via Archimede, 50 - 96014 Floridia - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	25	Particella	5696	Sub.	3	Cat.	A/3
<b>DATI CATASTALI</b>									
L'oggetto della stima è una singola unità immobiliare									
Provincia	Comune	Comune catastale		Codice Comune					
Siracusa	Floridia								
<b>1</b>									
Fabbricati	Sezione	Foglio	25	Particella	5696	Sub.	3		
<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>									
Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale			
		A/3	3	4,5 vani	118	€ 227,76			
Indirizzo									
Via Archimede, 46 Piano 1									
Intestati									
#####									
Annotazioni									
Civico corretto n. 50									
Totale valore catastale dei fabbricati					Superficie catastale	Rendita catastale			
					118	€ 227,76			

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 26

IMMOBILE	Appartamento in Via Archimede, 50 - 96014 Florida - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	25	Particella	5696	Sub.	3	Cat.	A/3

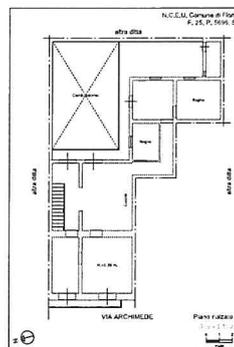
**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	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 10%	4,60 Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
Sup. al 100,00%	114,10 Superficie catastale verificata.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq		<b>122,00</b>

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 26

IMMOBILE	Appartamento in Via Archimede, 50 - 96014 Florida - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	25	Particella	5696	Sub.	3	Cat.	A/3

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		
Piano senza ascensore	Primo: 0,95	PSA	0,950	-4.636
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	0
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	4.636
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	9.272
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0
Vetustà	85 anni dal 1939	VET	0,900	-9.272
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,900	-9.272
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	4.636
Efficienza energetica		EFF		
Localazione	Libero: 1,00	LQC	1,000	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	0
Parcheggio	Più difficile: 0,95	PAR	0,950	-4.636
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		
Coefficiente correttivo			<b>0,886551</b>	<b>-10.519</b>

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 26

IMMOBILE	Appartamento in Via Archimede, 50 - 96014 Florida - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	25	Particella	5696	Sub.	3	Cat.	A/3

**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 MARZO 2024**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR 

Oscillazione - EUR ± 0

**VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A MARZO 2024**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 26

IMMOBILE	Appartamento in Via Archimede, 50 - 96014 Florida - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	25	Particella	5696	Sub.	3	Cat.	A/3

**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 MARZO 2024**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR 

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore del lotto A, applicando al valore base di 82.201,00 € riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, detratte spese per 2.600,00 €; si arrotonda il valore in:

**PREZZO BASE : 67.300,00 €** (Sessantasettemilatrecento/00 Euro).

### LOTTE - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore	PREZZO BASE Quota Pignorata
<b>A</b>	<b>Appartamento in Floridia (SR) piano primo</b> fog. 25, part. 5696 ,sub. 3	67.300,00 €	1/1 67.300,00 €
		Tot. 67.300,00 €	67.300,00 €

#### Allegati:

- Verbale di sopralluogo.
- Visura catastale storica, planimetria catastale, repertorio fotografico.
- Atto di provenienza.
- Certificazione energetica APE.

Siracusa, li 16.03.2024

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

*Il file pdf ha firma digitale*



