

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Esecuzioni Immobiliari**

•••

**Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 179/2020**

**DOVALUE S.P.A.**

**/**

**[REDACTED]**

•••

Relazione

### **Premessa:**

Il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, con decreto del 19.01.2021, 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 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)** Negozio in Augusta (SR), in N.C.E.U. f. 91, part. 3580, sub. 19;
- B)** Appartamento in Augusta (SR), in N.C.E.U. f. 91, part. 3580, sub. 20;

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

Il lotto A consiste in un negozio monolocale al pian terreno, sito in Augusta (SR), identificato (*allegato A2*) in Catasto Fabbricati del Comune di Augusta, Provincia di Siracusa: come “negozi e botteghe” al Foglio n.91, part. 3580, sub. 19, Zona censuaria 1, indirizzo Via Giovanni Lavaggi n. 123, piano T, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 41 mq, Rendita 986,65 €.

Coordinate GIS: Lat. 37,239764; Long. 15,220691.

Il negozio ha accesso diretto da Via Lavaggi al civico 123 (indicazione non presente, desunta dalla numerazione limitrofa), l'edificio (part. 3580) di cui fa parte è confinante con part. 3671 a Nord, partt. 2899, 2900 a Est, part. 3153 a Sud, salvo altri.

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

L'immobile consiste in un negozio monolocale, situato in zona semicentrale di Augusta, provincia di Siracusa. La struttura dell'edificio di cui fa parte l'immobile è in calcestruzzo di cemento armato con solai in latero-cemento e copertura piana a terrazza. L'edificio risulta costruito negli anni '60.

L'immobile è accatastato con categoria C/1, “negozi e botteghe”; accedendovi da via Giovanni Lavaggi al civico 123 (non indicato) è presente un unico ambiente la cui superficie è di 39,00 mq; alla data del sopralluogo il locale risultava accorpato e non distinto dall'appartamento anch'esso oggetto di pignoramento (sub. 20, lotto B), quest'ultimo destinato di fatto ad ampliamento del locale commerciale e a retro bottega dello stesso.

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 41,00 mq.

### **A.3 – Stato di possesso:**

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

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

Per l'immobile e/o l'edificio cui esso appartiene non sono state rinvenute istanze edilizie in concessione e/o sanatoria presso gli uffici preposti del Comune di Augusta; in atti la costruzione risulta dichiarata come ante 1967, eventualità che appare plausibile date le caratteristiche morfologiche/tipologiche dell'edificio e gli elementi rinvenuti nella documentazione sull'immobile. Non ricadendo l'edificio all'interno di centro abitato, in assenza di specifica perimetrazione dello stesso negli anni '60, si ritiene che l'edificio sia legittimo dal punto di vista urbanistico; tuttavia, allo stato attuale il locale risulta accorpato all'appartamento, pertanto si dovrà provvedere alla messa in pristino della parete che separa i due subalterni in conformità a quanto redatto in planimetria catastale; si stimano i costi per 2.065,00 € (50% delle spese stimate di 4.130,00 €), come da allegato computo metrico estimativo (al netto di I.V.A.).

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 02.01.09	Muratura a cassa vuota costituita da una parete esterna in laterizi forati da 12 cm e da una parete interna di laterizi forati da 8 cm, posti in opera con malta cementizia a 400 kg ... dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature. Parete		5,35		3,300	17,66		
	SOMMANO m²					17,66	63,00	1'112,58
2 23.02.01	Fornitura e posa in opera di intonaco civile per interni isolante termico ed acustico, deumidificante, anticondensa, a totale assenza di cemento, che lo rendono idoneo per interventi ... preso l'onere per spigoli ed angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Parete due facce v.p.p.	2,00	5,35		3,300	35,31		
	SOMMANO m²					35,31	62,69	2'213,58
3 23.02.04	Fornitura e posa in opera di strato di finitura per interni in tonachino naturale, traspirante, antimuffa naturale, atossico di tipo diffusivo, a base di grassello di calce stagion ... azzo metallico ed a spugna, in due mani. Dato in opera, a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni del produttore. Idem	2,00	5,35		3,300	35,31		
	SOMMANO m²					35,31	22,78	804,36
	<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>							4'130,52
	<b>T O T A L E euro</b>							4'130,52

## **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 A3)***

- TRASCRIZIONE del 20/02/1997 - Registro Particolare 2277 Registro Generale 2752 - Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Siracusa in data 17/12/1996 rep. 2421

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2008 - Registro Particolare 3940 Registro Generale 19296

Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 2477/1712 del 29/07/2008

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2014 - Registro Particolare 1528 Registro Generale 16223

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 21 del 22/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in AUGUSTA (SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 9259 Registro Generale 12595

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Repertorio 1870 del 11/08/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in AUGUSTA (SR)

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

- Spese condominiali pari a 17€/mese per pulizia spazi comuni.

## 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 – Augusta – Semicentrale – C2”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 1.200,00 €/mq.



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: AUGUSTA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE LAVAGGI-ROSSINI-SALINE-BARBARINO-SICILIA-COMPRENDE LA EX FASCIA SEMICENTRALE C1

Codice zona: C2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	370	520	L	1,7	2,5	L
Negozi	Normale	1000	1750	L	6,5	11,5	L

Stampa

Legenda



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (1.200,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.



**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 12

IMMOBILE	Locale commerciale in Via Giovanni Lavaggi, 123 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)						
Proprietà	#####						
Destinazione	Commerciale	Foglio	91	Particella	3580	Sub. 19	Cat. C/1

**PLANIMETRIA**

Data presentazione: 30/12/1968 - Data: 12/02/2021 - n. T51938 - Richiedente: VNCFC69S191754W

**NUOVO CATASTO EDILIZIO**  
(L. 26/10/1970 - LEGGE 11 APRILE 1976, N. 63)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Augusta Via G. Lavaggi 123  
 Ditta Ranno Lavatore nato Augusta il 22-3-930  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa

*Scheda 0108541*

*Piano Terra*

via G. Lavaggi

**1668544**

91-185-5081

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA PROT. N° <i>12/02/2021</i></p>	<p>Compilata dal <u>Geom. Lavatore Ranno</u> <small>(Firma, nome e cognome del compilatore)</small></p> <p>Inscritto all'Albo dei <u>Geometri</u> della Provincia di <u>Siracusa</u></p> <p>DATA <u>25-12-1968</u></p> <p>Firma: <u>R. Lavatore</u></p>

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 30/12/1968 - Data: 12/02/2021 - n. T51938 - Richiedente: VNCFC69S191754W  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2021 - Comune di AUGUSTIA (A494) - < Foglio: 91 - Particella: 3580 - Subalterno: 19 >  
 Foglio 91  
 VIA GIOVANNI LAVAGGI n. 123 piano T;



**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 12

IMMOBILE	Locale commerciale in Via Giovanni Lavaggi, 123 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Commerciale	Foglio	91	Particella	3580	Sub.	19	Cat.	C/1

**DATI CATASTALI**

L'oggetto della stima è una singola unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Augusta		

1

<b>Fabbricati</b>	Sezione	Foglio	91	Particella	3580	Sub.	19
-------------------	---------	--------	----	------------	------	------	----

**DATI DI CLASSAMENTO**

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		C/1	5	39 mq	41	€ 986,65

Indirizzo

Via Giovanni Lavaggi, 123 Piano T
-----------------------------------

Intestati

#####
-------

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
41	€ 986,65

**STIMA DELL'IMMOBILE**

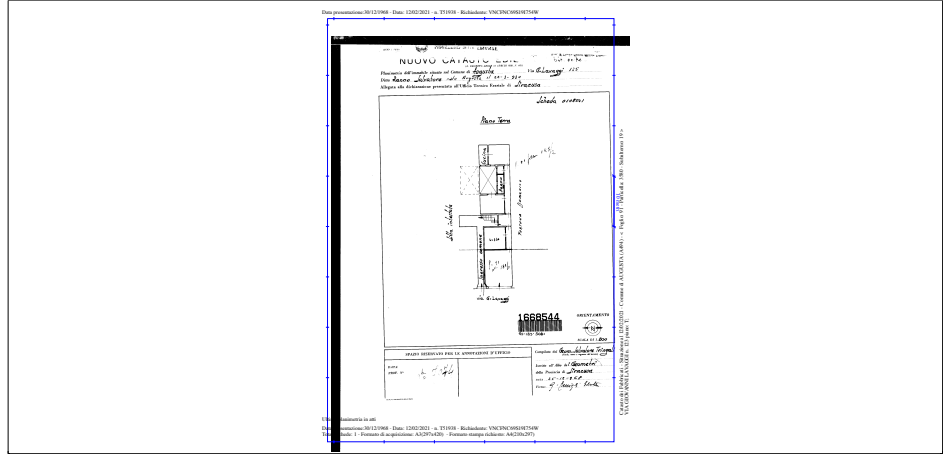
Rif.Immobile 12

IMMOBILE **Locale commerciale in Via Giovanni Lavaggi, 123 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **19** Cat. **C/1**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**



**CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%		Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Sup. al 100,00%	41,00	Superficie catastale verificata.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			<b>41,00</b>

**STIMA DELL'IMMOBILE**

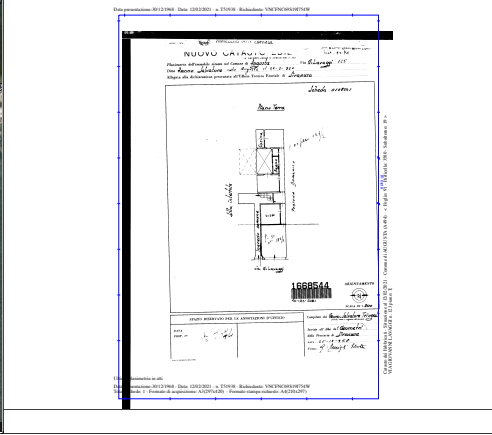
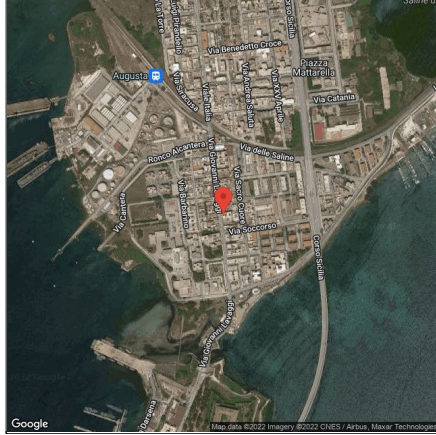
Rif.Immobile 12

IMMOBILE **Locale commerciale in Via Giovanni Lavaggi, 123 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **19** Cat. **C/1**

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**



				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		
Piano senza ascensore	Terra: 1,00	PSA	1,000	0
Orientamento	Sud/Ovest Ovest: 0,95	ORI	0,950	-2.460
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	-2.460
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	0
Taglio	< mq 46: 1,20	TAG	1,200	9.840
Balconi		BAL		
Distribuzione		DIS		
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0
Vetustà	17 anni dal 2005	VET	0,880	-5.904
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	0
Riscaldamento		RIS		
Efficienza energetica		EFF		
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	0
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	-4.920
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	0
Traffico	Via rumorosa: 0,95	TRAF	0,950	-2.460
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	0
Produttività		PROD		
Altro		ALT	=	
		Coefficiente correttivo	<b>0,814849</b>	<b>-9.109</b>

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 12

IMMOBILE	Locale commerciale in Via Giovanni Lavaggi, 123 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Commerciale	Foglio	91	Particella	3580	Sub.	19	Cat.	C/1

**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 2022**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR 

Oscillazione - EUR ± 0

**VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A MARZO 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 12

IMMOBILE **Locale commerciale in Via Giovanni Lavaggi, 123 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **19** Cat. **C/1**

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

Valuta: EUR

**Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari**Valore zona per mq - EUR **1.200,00** xCoefficiente correttivo **0,814849** =Valore di mercato per mq - EUR **977,82** xSuperficie commerciale mq **41,00** =  
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2022**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **40.091**

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) del lotto A (unico), detraendo al valore base di 40.091,00 € le spese per 2.065,00 €:

**PREZZO BASE : 38.000,00 €** (trentottomila/00 Euro).

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

Il lotto B consiste in un appartamento al pian terreno, sito in Augusta (SR), identificato (*allegato B2*) in Catasto Fabbricati del Comune di Augusta, Provincia di Siracusa: come “Abitazione di tipo economico” al Foglio n.91, part. 3580, sub. 20, Zona censuaria 1, indirizzo Via Giovanni Lavaggi n. 127, piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vano, Superficie Catastale 103 mq, Rendita 335,70 €.

Coordinate GIS: Lat. 37,239748; Long. 15,220743.

L’edificio (part. 3580) di cui fa parte l’alloggio è confinante con part. 3671 a Nord, partt. 2899, 2900 a Est, part. 3153 a Sud, salvo altri.

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

L’immobile consiste in un appartamento al pian terreno, situato in zona semicentrale di Augusta, provincia di Siracusa. La struttura dell’edificio di cui fa parte l’immobile è in calcestruzzo di cemento armato con solai in latero-cemento e copertura piana a terrazza. L’edificio risulta costruito negli anni ’60.

L’immobile è accatastato con categoria A/3, “Abitazione di tipo economico”; l’appartamento era originariamente accessibile dall’ingresso comune dell’edificio cui appartiene, da Via Lavaggi al civico 125 (indicazione non presente, desunta dalla numerazione limitrofa), ma allo stato attuale risulta accorpato e non distinto dal locale commerciale anch’esso oggetto di pignoramento (sub. 19, lotto A), nonché destinato di fatto ad ampliamento del locale commerciale e a retro bottega dello stesso, pertanto ad oggi l’immobile è accessibile solo dal locale commerciale, essendo stato abolito (murato) l’ingresso originario dall’androne comune. Gli ambienti presenti, in considerazione della destinazione residenziale originaria assentita, che nella presente relazione si propone come lotto di vendita, sono ingresso (5,25 mq), soggiorno/cucina (22,05 mq), locale di sgombero (ampio ma non finestrato, 23,10 mq), corridoio (5,80 mq), bagno (4,70 mq), ripostiglio (1,90 mq), camera da letto (24,10 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 103,00 mq.

### **B.3 – Stato di possesso:**

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

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

Per l'immobile e/o l'edificio cui esso appartiene non sono state rinvenute istanze edilizie in concessione e/o sanatoria presso gli uffici preposti del Comune di Augusta; in atti la costruzione risulta dichiarata come ante 1967, eventualità che appare plausibile date le caratteristiche morfologiche/tipologiche dell'edificio e gli elementi rinvenuti nella documentazione sull'immobile. Non ricadendo l'edificio all'interno di centro abitato, in assenza di specifica perimetrazione dello stesso negli anni '60, si ritiene che l'edificio sia legittimo dal punto di vista urbanistico; tuttavia, allo stato attuale l'appartamento risulta accorpato al locale commerciale, pertanto si dovrà provvedere alla messa in pristino della parete che separa i due subalterni; si stimano i costi per 2.065,00 € (50% delle spese stimate di 4.130,00 €, vedasi punto A.4, pag. 4).

Sono presenti, al netto della messa in pristino suddetta, alcune difformità interne rispetto alla planimetria catastale, le quali, non ritenendosi rilevanti dal punto di vista urbanistico, sono 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; ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale, si

produce in allegato planimetria dello stato di fatto; i costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 500,00 € (allegato B3).

#### **B.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 A3):***

- TRASCRIZIONE del 20/02/1997 - Registro Particolare 2277 Registro Generale 2752

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Siracusa in data 17/12/1996 rep. 2421

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2008 - Registro Particolare 3940 Registro Generale 19296

Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 2477/1712 del 29/07/2008

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2014 - Registro Particolare 1528 Registro Generale 16223

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 21 del 22/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in AUGUSTA (SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 9259 Registro Generale 12595

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1870 del 11/08/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in AUGUSTA (SR)

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

- Spese condominiali pari a 17€/mese per pulizia spazi comuni.



## B.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 – Augusta – Semicentrale – C2”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 700,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: AUGUSTA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE LAVAGGI-ROSSINI-SALINE-BARBARINO-SICILIA-COMPREN  
DE LA EX FASCIA SEMICENTRALE C1

Codice zona: C2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	730	1050	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	780	L	2	2,9	L
Box	Normale	530	790	L	2	3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Appartamento in Augusta.



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (700,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.



## STIMA DELL'IMMOBILE

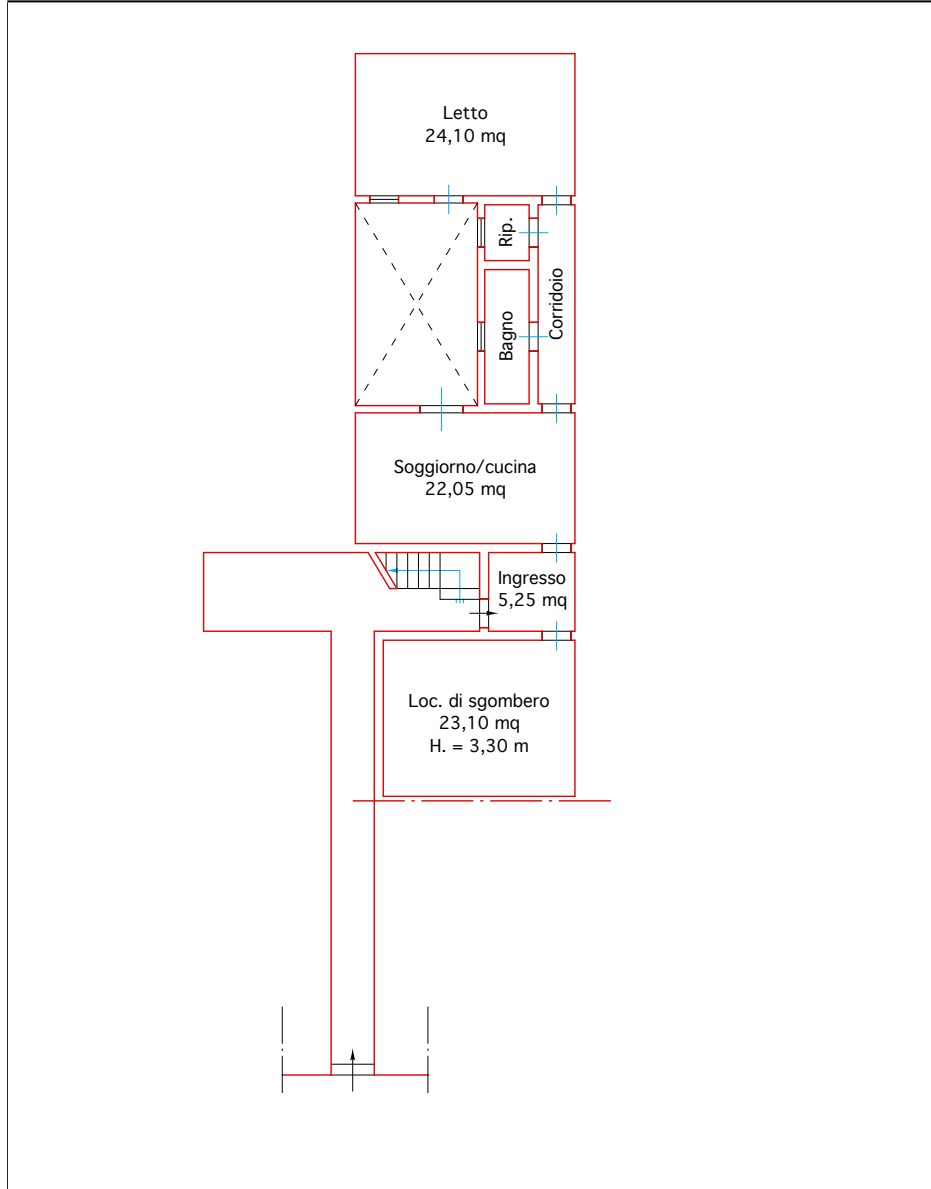
Rif.Immobile 13

IMMOBILE **Appartamento in Via Giovanni Lavaggi, 125 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **20** Cat. **A/3**

### PLANIMETRIA



**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 13

IMMOBILE **Appartamento in Via Giovanni Lavaggi, 125 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **20** Cat. **A/3****DATI CATASTALI****L'oggetto della stima è una singola unità immobiliare**Provincia **Siracusa** Comune **Augusta** Comune catastale  Codice Comune **1****Fabbricati** Sezione  Foglio **91** Particella **3580** Sub. **20****DATI DI CLASSAMENTO**

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		A/3	3	5 vani	103	€ 335,70

Indirizzo

Via Giovanni Lavaggi, 127 Piano T

Intestati

#####

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
103	€ 335,70

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 13

IMMOBILE **Appartamento in Via Giovanni Lavaggi, 125 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **20** Cat. **A/3****CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

--	--

**CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**

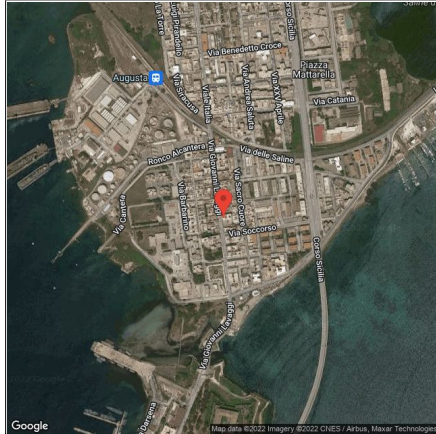
	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%		Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Sup. al 100,00%	103,00	Superficie catastale verificata.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			<b>103,00</b>

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 13

IMMOBILE **Appartamento in Via Giovanni Lavaggi, 125 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **20** Cat. **A/3****COEFFICIENTI CORRETTIVI**

			Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Terra: 0,95	PSA	0,950 x -3.605
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 x 0
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950 x -3.605
Affaccio	Su corte interna: 0,95	AFF	0,950 x -3.605
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,95	TAG	0,950 x -3.605
Balconi		BAL	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x 0
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950 x -3.605
Vetustà	17 anni dal 2005	VET	0,900 x -7.210
Finitura	Mediocre: 0,95	FIN	0,950 x -3.605
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,95 + stabile Normale: 1,00	MAN	0,950 x -3.605
Riscaldamento	Senza: 0,95	RIS	0,950 x -3.605
Efficienza energetica		EFF	x
Localione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x 0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x 0
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900 x -7.210
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x 0
Traffico	Via rumorosa: 0,95	TRAF	0,950 x -3.605
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x 0
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
<b>Coefficiente correttivo</b>		<b>0,510502</b>	<b>-35.293</b>

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 13

IMMOBILE **Appartamento in Via Giovanni Lavaggi, 125 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **20** 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 **2,80** xCoefficiente correttivo **0,510502** =Valore di locazione mensile per mq - EUR **1,43** xSuperficie commerciale lorda mq **103,00** =  
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A MARZO 2022**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **147**

Oscillazione - EUR ± 0

**VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A MARZO 2022**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **1.764***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 13

IMMOBILE **Appartamento in Via Giovanni Lavaggi, 125 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **91** Particella **3580** Sub. **20** 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 **700,00** xCoefficiente correttivo **0,510502** =Valore di mercato per mq - EUR **357,35** xSuperficie commerciale mq **103,00** =  
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2022**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **36.807**

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) del lotto A (unico), detraendo al valore base di 36.807,00 € le spese per 4.665,00 €:

**PREZZO BASE : 32.100,00 €** (trentaduemilacentotrenta/00 Euro).



## LOTTI - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore	<b>PREZZO BASE Quota Pignorata</b>
<b>A</b>	<b>Locale commerciale in Augusta (SR)</b> fog. 91 part. 3580 s. 19	38.000,00 €	1/1 <b>38.000,00 €</b>
<b>B</b>	<b>Appartamento in Augusta (SR)</b> fog. 91 part. 3580 s. 20	32.100,00 €	1/1 <b>32.100,00 €</b>
		Tot. 70.100,00 €	<b>70.100,00 €</b>

### Allegati:

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

Siracusa, lì 04.03.2022

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

*Il file pdf ha firma digitale*

