



## Relazione tecnica di stima

### Lotto VII di vendita

Appartamento ubicato al piano terreno di uno stabile a quattro elevazioni fuori terra (dal prospetto di via Adigrat) ubicato nel Comune di Lentini in piazza Alemagna,1, censito al F.M. 91 p.lla 8206 sub 4 graffato ai sub 8 e 9 (pignorato per l'intero).

| Catasto | Comune  | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza |
|---------|---------|--------|------------|------------|-----------|--------|-------------|
| F       | LENTINI | 91     | 8206       | 4          | A/3       | 2      | 7,5 VANI    |

Vedasi visure allegato 6

L'U.I. di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 39**), consta di un appartamento ubicato in uno stabile di remota costruzione (antecedente al 1950), plurifamiliare che si sviluppa su 4 livelli fuori terra dal versante di via Adigrat.

L'u.i. de quo presenta i seguenti confini:

**Confini:** l'appartamento confina a Sud con la Piazza Alemagna, a Nord con la p.lla 8956, ad Est con la via Adigrat, ad Ovest con la chiesa di Santa Maria della Campana. Dall'estratto catastale (**allegato 40**) si riporta l'ubicazione cartografica dello stabile in cui ricade l'u.i. Lo stabile presenta le seguenti coordinate GPS: 37°16'57,33"N e 15°00'00,70" E.

Si accede all'immobile dalla Piazza Alemagna, ove al civico 5 vi è ubicato il cancello metallico di accesso allo stabile (foto 46).

\*\*\*\*\*

### Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Dal cancello in metallo posto al civico 5 Piazza Alemagna si intercetta un'area comune (foto 47) che permette di accedere alle scale che conducono al pianerottolo





di pertinenza dello stabile ove vi è ubicata il portone in legno di accesso allo stabile. Varcato il portone di cui alle superiori righe si intercetta un androne comune di m<sup>2</sup> 11,00 circa (foto 48) che permette di accedere all'unità immobiliare di cui al sub. 4 (piano terra dello stabile) e per il tramite di una rampa di scale permette l'accesso al sub. 5 (piano primo dello stabile) ed al terrazzo ubicato al piano secondo. Si accede all'appartamento di cui al piano terra per il tramite di due aperture, la prima ubicata a sinistra dell'androne (foto 49) e la seconda ubicata nel sotto scala).

Accedendo dalla porta situata a sinistra dell'androne, il primo locale che si intercetta è un vano di m<sup>2</sup> 15,45 circa (foto 50), da questo si accede sia al vano cucina e relativo tinello complessivamente di m<sup>2</sup> 8,80 circa (foto 51) che ad un ulteriore vano di m<sup>2</sup> 17,70 circa (foto 52).

Da quest'ultimo locale, per il tramite di un'apertura a porta si accede ad un piccolo disimpegno di m<sup>2</sup> 4,00 (foto 53A) che conduce ad un locale WC di m<sup>2</sup> 5,40 circa (foto 53B), un locale ripostiglio di m<sup>2</sup> 3,10 circa (foto 53C), ad una piccola camera di m<sup>2</sup> 6,50 circa (foto 54) ed a una camera di m<sup>2</sup> 15,20 circa (foto 55) con affaccio sulla piazza Alemagna. Da quest'ultima camera si accede ad un vano di m<sup>2</sup> 10,80 circa (foto 56) con affaccio sulla piazza Alemagna.

**L'altezza dell'interpiano è di m 4,00, complessivamente la superficie interna utile dell'U.i. si attesta pari a m<sup>2</sup> 107,50 e la superficie lorda si attesta a m<sup>2</sup> 125,00 circa. Il terrazzo al piano secondo ha una consistenza di m<sup>2</sup> 77,00 al netto del torrino copri scala.**

Gli ambienti sono concepiti per una famiglia di 5/6 persone in quanto gli spazi so-





no ampi, luminosi e funzionali.

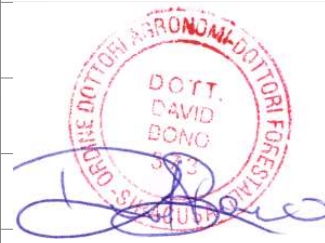
La realizzazione dello stabile ove ricade l'appartamento risale sicuramente antecedente al 1950; infatti da accesso atti effettuato presso il competente U.T.C. è stata rinvenuta la **Pratica Edilizia 12/50** riguardante l'ampliamento e la sopraelevazione del Caseggiato nel quale ricadono le u.i. oggetto di stima (**vedasi allegato 41**). Dalla suddetta documentazione poco si evince, in quanto è stato rappresentato un solo prospetto e le piante della porzione di ampliamento.

In data 17/11/1955 (data antecedente al 1° Settembre 1967) è stata depositata in Catasto la Planimetria Catastale che corrisponde allo stato di fatto dell'U.I. *de quo* (**allegato 41bis**).

La struttura è in muratura portante, il solaio che separa l'u.i di cui al presente lotto con quella di cui al piano primo con copertura si presenta in pessime condizioni statico-strutturali (vedi foto 57 a 60) ed in particolare il solaio delle ultime due camere con affaccio su piazza Alemagna presenta perforazione con infiltrazioni di radici provenienti dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento di cui al piano primo.

L'appartamento versa in stato di fatiscenza con evidenti infiltrazioni ed ammaloramento del solaio che ne pregiudica la condizione statico/strutturale, riversano in pessimo stato i serramenti interni, gli impianti e gli infissi.

La pavimentazione realizzata con mattoni maiolicati risulta fortemente danneggiata, il servizio bagno è inutilizzabile in ogni sua parte e funzione, l'impianto elettrico così come l'impianto idrico-sanitario sono risalenti all'epoca di costruzione dello stabile.





Ai sensi del D.P.R. 138/1998 lo scrivente ha calcolato la superficie commerciale dello stabile oggetto della presente stima considerando come pertinenze comuni ed indivisi con l'appartamento di cui al piano primo sia l'androne di ingresso che il Terrazzo posto al secondo. Pertanto, la quota di terrazzo pertinente all'U.I. *de quo* è pari a  $\frac{1}{2}$ , così come l'androne.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

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

Tipo Immobile:

Superficie:  Complessiva  Singoli Vani

Metri quadri:

---

#### Pertinenze Esclusive (2)

| Pertinenza                   | Superficie | Comunicante                         |
|------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Terrazza                     | 38,5       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Altra pertinenza di servizio | 5,5        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Totale Pertinenze Mq:</b> | <b>44</b>  |                                     |

[Aggiungi Pertinenza](#)

---

**Superficie commerciale calcolata:**  
**137 Mq**

| SVILUPPO del CALCOLO                 |               |                |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Superficie                           | Totale        | Commerciale    |
| Vani principali e accessori diretti: | 125 Mq        | 125 Mq         |
| Pertinenze di ornamento:             | 38,5 Mq       | 8,85 Mq        |
| Pertinenze di servizio:              | 5,5 Mq        | 2,75 Mq        |
| <b>Totale pertinenze:</b>            | <b>44 Mq</b>  | <b>11,6 Mq</b> |
| <b>Totale immobile:</b>              | <b>169 Mq</b> | <b>137 Mq</b>  |



La superficie commerciale del presente lotto di vendita è di **m<sup>2</sup> 137,00**.





**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso del presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale, è in ditta al signor:

...*Omissis*... **per l'intero della piena proprietà;**

Il suddetto lotto al momento del sopralluogo risultava libero da persone e/o contratti di affitto.

\*\*\*\*\*

**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 degli acquirenti.

\*\*\*\*\*

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

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- 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 trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

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





**Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo (riferita all' ipoteca iscritta in data 13 settembre 1991 al n.1773 R.p.) rogata dal Notaio ...Omissis...il 06 settembre 1991, Repertorio 24095, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SIRACUSA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 luglio 2011 ai NN. 13621/2382 di formalità in favore di ...Omissis...con sede in Roma (RM) - ...Omissis... (domicilio ipotecario eletto ...Omissis...) e contro il signor ...Omissis... (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà) per la complessiva somma di Euro 116.202,80 (capitale di Euro 38.734,27).**

Si segnala che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risultano indicati i signori ...Omissis...e ...Omissis....

**2) Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo t riferita all'ipoteca iscritta in data 03 ottobre 1994 n.1745 R.P. emessa dal Tribunale di Ragusa il 30 settembre 1994, Repertorio 1745, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SIRACUSA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 settembre 2014 ai NN.14494/1356 di formalità in favore ...Omissis...con sede in Ragusa (RG) - ...Omissis... (domicilio ipotecario eletto in ...Omissis...C/O Avv. ...Omissis...) e contro il signor ...Omissis... (Per i diritti pari ad 1/1 di proprietà) per la complessiva somma di Euro 232.405,60 (capitale di Euro 195.918,24);**

**3) Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (riferita all'ipoteca iscritta in data 08 ottobre 1994 n.1779 R.p.), emessa dal Tribunale di Ragusa il 30 settembre 1994, Repertorio 1779 iscritta presso**





**l'Agenzia delle Entrate di SIRACUSA -Territorio Servizio di Pubblicità Im-**

**mobiliare il 17 settembre 2014 ai NN. 14495/1357** di formalità in favore di

...*Omissis*...con sede in Ragusa (RG) - ...*Omissis*... (domicilio ipotecario eletto

...*Omissis*...C/O Avv. ...*Omissis*...) e contro il signor ...*Omissis*... (per i diritti pari

ad 1/1 di proprietà) per la complessiva somma di Euro 129 .114,22 (capitale di

Euro 195.918,24);

**4) Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (ri-**

**ferita all'1 ipoteca iscritta in data 01 ottobre 1994 Il.1737 R.P. emessa dal**

**Tribunale di Siracusa il 30 settembre 1994 Repertorio 1737/94 iscritta**

**presso l' Agenzia delle Entrate di SIRACUSA - Territorio Servizio di Pub-**

**blicità Immobiliare il 29 settembre 2014 ai NN .15059/1427** di formalità in

favore di ...*Omissis*...e contro il signor ...*Omissis*... (per i diritti pari ad 1/1 di pro-

prietà) per la complessiva somma di Euro 92.962'24 (capitale di Euro 41.824,69);

**5) Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (ri-**

**ferita all' ipoteca iscritta in data 05 ottobre 1994 n.1760 R.P.), emessa**

**dal Presidente Del Tribunale di Siracusa il 04 ottobre 1994, Repertorio**

**3674, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SIRACUSA - Territorio Ser-**

**vizio di Pubblicità Immobiliare il 01 ottobre 2014 ai NN.15145/1442** di

formalità in favore di ...*Omissis*...con sede in Milano (MI)- ...*Omissis*...e contro il

signor ...*Omissis*... (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà) per la complessiva

somma di Euro 8.786,22 (capitale di Euro 4.654,56);

**6) Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (ri-**

**ferita all' ipoteca iscritta in data 05 ottobre 1994 n.1759 R.P.), emes-**

Pagina | 83





**sa dal Presidente Del Tribunale di Siracusa il 05 ottobre 1994, Repertorio**

**3675, iscritta presso l' Agenzia delle Entrate di SIRACUSA - Territorio**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 Ottobre 2014 ai n.n.15146/1443**

di formalità in favore di ...*Omissis*...e contro il signor ...*Omissis*...per i diritti pari ad

1/1 di proprietà) per la complessiva somma di Euro 264.223,53 capitale di Euro

170.228.381;

**7) Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (ri-**

**ferita all' ipoteca iscritta in data 19 ottobre 1994 n.1847 R.P.) emessa**

**dal Presidente Del Tribunale di Siracusa il 04 ottobre 1994, Repertorio**

**3674, iscritta presso l' Agenzia delle Entrate di SIRACUSA - Territorio**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 ottobre 2014 ai NN.15591/1491**

di formalità in favore di ...*Omissis*... e contro il signor ...*Omissis*... ( per i diritti pari

ad 1/1 di Proprietà) per la complessiva somma di Euro 8.786,22 (capitale

di Euro 4.654,56);

**8) Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (ri-**

**ferita all' ipoteca iscritta in data 19 ottobre 1994 n.1846 R.P.), emessa**

**dal Presidente Del Tribunale di Siracusa il 05 ottobre 1994, Repertorio**

**3675, iscritta presso Pubblicità Immobiliare il 08 ottobre 2014 ai**

**NN.15590/1490 di formalità in favore di ...*Omissis*... e contro il signor**

**...*Omissis*... (per i diritti riari ad 1/1 di proprietà) per la complessiva somma di**

**Euro 264.223 53 (capitale di Euro 170.228.381);**

**9) Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (ri-**

**ferita all'ipoteca iscritta in data 22 ottobre 1994 n.1870 R.P.) emessa dal**

Pagina | 84







**Tribunale di Siracusa il 21 ottobre 1994. Repertorio 1870 iscritta presso**

**l'Agenzia delle Entrate di SIRACUSA - Territorio Servizio di Pubblicità**

**Immobiliare il 20 ottobre. 2014 ai NN.16471/1559** di formalità in favore di

...*Omissis*...e contro il signor ...*Omissis*... (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà )

per la complessiva somma di Euro 129.114,22 (capitale di Euro 110.452,96);

**10) Pignoramento immobiliare in rinnovazione (riferito a quello trascritto**

**in data 05 novembre 1996 n.13273 R.P.) notificato dal Tribunale di Sira-**

**cusa il 03 agosto 1996, Repertorio 16367 trascritto presso l'Agenzia delle**

**Entrate di SIRACUSA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03**

**novembre 2016 ai NN.17273/13055** di formalità in favore ...*Omissis*... e

contro il signor ...*Omissis*...(senza quota e diritti).

**11) Pignoramento immobiliare in rinnovazione (riferito a quello trascrit-**

**to in data 15 maggio 1998 n.4977 R.P. notificato dall' Ufficiale Giudiziario**

**di Siracusa il 03 aprile 1998 Repertorio 771 trascritto presso l'Agenzia**

**delle Entrate di SIRACUSA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**il 07 maggio 2018 ai NN.6986/4910** di formalità in favore ...*Omissis*... e con-

tro il signor ...*Omissis*... (Per i diritti pari ad 1/1 di Proprietà)

**Provenienza del Bene:**

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità del signor ...*Omissis*..., per i di-

ritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto in morte della signora

...*Omissis*...nata ...*Omissis*...e deceduta il ...*Omissis*...per successione, devoluta per

testamento pubblico, presentata presso l'Ufficio del Registro di Lentini il 02 otto-

bre 1991 al numero 369 volume 169 e trascritta il 13 ottobre 1992 ai n.ri

Pagina | 85





16931/13403. Il verbale di testamento pubblico risulta registrato presso il Notar  
...*Omissis*...da Francofonte del 29 Marzo 1989 Rep.41148/6041 e registrato a Len-  
tini il 12 aprile 1989 al n.243 (**vedasi allegato 42**).

\*\*\*\*\*

#### **Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio - urbanistico, preso atto della documentazione acquisita  
presso il competente U.T.C., dalla quale si evince che lo stabile era già esistente  
nel 1950 in quanto con la **Pratica Edilizia 12/50** è stato autorizzato  
l'ampliamento e la sopraelevazione del Caseggiato nel quale ricadono le u.i. og-  
getto di stima la Pratica edilizia (**allegato 41**) ed in data 17/11/1955 (data ante-  
cedente al 1° Settembre 1967) è stata depositata in Catasto la Planimetria Cata-  
stale che corrisponde allo stato di fatto dell'U.I. *de quo* (**allegato 41bis**).



Per quanto sopra argomentato, l'u.i. *de quo* sotto il profilo edilizio- parrebbe esse-  
re regolare. parrebbe essere regolare.

\*\*\*\*\*

#### **Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Non si segnalano irregolarità edilizio-urbanistiche.

\*\*\*\*\*

#### **Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Per la suddetta u.i. non risulta rilasciato l' A.P.E. e, pertanto, come da mandato lo  
scrivente ha provveduto alla redazione (**allegato 43**).

\*\*\*\*\*

#### **Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**





## Premessa

Dinamica dei prezzi nel Comune di Lentini e quotazioni immobiliari per tipologia immobiliare.

Lentini, con una popolazione di 24.484 abitanti, è un comune della provincia di Siracusa che dista circa 32 Km dal capoluogo. Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (10) zone a Lentini è compreso in tutta la città tra 445 €/m<sup>2</sup> e 820 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,6 €/m<sup>2</sup> mese e 3,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (680 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 37% inferiore alla quotazione media regionale.

Il prezzo degli appartamenti a Lentini è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 415 €/m<sup>2</sup> e 895 €/m<sup>2</sup>.

## Metodologia Estimativa utilizzata

Per la valutazione del cespite de quo, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare il procedimento di stima diretto o sintetico basato sulla "**Comparazione**" con beni simili al bene oggetto di stima, effettuando un'oculata indagine di mercato verificandone l'attendibilità dei dati acquisiti con i dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima permane la fase di contrazione, focalizzando l'indagine di mercato su immobili "abitazioni di tipo economico" ricadenti in zone urbane con caratteristiche simili al bene oggetto di stima ma in condizioni abitabili, è emerso un valore, riferiti alla

Pagina | 87





**superficie commerciale**, pari a €/m<sup>2</sup> 650,00.

Detto valore risulta in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 44**) ove per le abitazioni i valori oscillano da un minimo di €/m<sup>2</sup> 370,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 670,00.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, condizioni statico-strutturali pessime (rischio crollo di parte della copertura), l'ubicazione piano terra dello stabile, anno di costruzione del fabbricato (antecedente al 1950), il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il valore minimo unitario della superficie commerciale pari a €/m<sup>2</sup> 370,00.

Nota la superficie commerciale del compendio pari a **m<sup>2</sup> 137,00, assunto un valore unitario relativo alla superficie commerciale pari a €/m<sup>2</sup> 370,00**

**VI 3 = m<sup>2</sup> 137,00 x €/m<sup>2</sup> 370,00 = € 50.690,00. Al suddetto valore va detratta una percentuale del 20% per l'assenza di garanzia sul bene venduto e per la presenza di eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente**

**Pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto di vendita è:**

**Vlotto7 = € 50.690,00 - 20% = 40.552,00, arrotondato a:**

**€ 40.500,00**

**(diconsiEuroquarantamilacinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

Il Tecnico Stimatore

*Dott. Agr. David Bono*

