

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 47/2020

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO COSTITUITO DA UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE CENSITO IN
CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 9 PARTICELLA 1043 SUB 1 PIANO TERRA SITO
NEL COMUNE DI SOLARINO (SR)**

PREMESSA

*In data 30.07.2021, 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”.*

*In data 31.07.2021 è stato accettato l’incarico e sulla scorta della documen-
tazione acquisita il sottoscritto ha risposto con la redazione della presente
relazione di stima.*

*Dopo aver portato a termine tutte le attività di controllo, verifica documenta-
zione, ispezione e verifica sui luoghi, acquisizione della documentazione in
atti e di quella in visione presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha indivi-
duato un unico lotto di vendita, valutando la reale condizione dei beni e la
loro destinazione d’uso.*

IDENTIFICAZIONE LOTTO DI VENDITA

Di seguito si riporta l’identificazione del lotto di vendita individuato:

- Appartamento sito nel comune di Solarino in via G. Donizetti n°126 censito in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1043 sub 1 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 28.09.2021 e 17.01.2021, il sottoscritto Ing. Davide Calleri si è recato sui luoghi oggetto della presente relazione di stima (Allegato 1). In tale data il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare l'accesso sui luoghi alla presenza dell'Avv. Aliotta custode dei beni e della signora

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 dei beni, verificandone lo stato e la rispondenza con la planimetria catastale e con gli atti amministrativi comunali acquisiti e redigendo appositi verbali (vedasi Allegato 1).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da un immobile ad una elevazione fuori terra sito in via Donizetti n. 126 a Solarino. Nel dettaglio:

- Appartamento in Solarino piano terra sito al n° 126 della via Gaetano Donizetti, coordinate G.P.S. 37.060900 N 15.073194 E. In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Solarino al foglio 9 particella 1053, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 303,68, superficie catastale 143 mq (vedasi Allegato 5).

Il bene confina a nord con particella 963 e 664, ad est con particella 1147,

ad ovest con particelle 925, 1040, 2084, 1042 a sud con via G Donizetti

Ricade in zona B2 del PRG del Comune di Solarino, si allegano estratto di mappa e planimetria del bene (vedasi Allegato 3).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area di sedime su cui insiste l'immobile individuato al foglio 9 particella 11043 sub 1 del catasto fabbricati ricade nella zona B2 del Piano Regolatore Generale del Comune di Solarino.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento al piano terra, identificato con il sub n.1 con ingresso dal civico 126 della via Donizetti, ha una superficie lorda di circa 143 mq ed è caratterizzato da un ingresso/disimpegno, una cucina, tre camere da letto due wc, un ripostiglio con annesso wc e un locale deposito con superficie di circa 28 mq.

Ha finiture con intonaco tradizionale e infissi in alluminio e si trova in discreto stato manutentivo;

La distribuzione interna non è conforme agli elaborati tecnici estratti presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Solarino.

Le opere difformi riguardano la realizzazione di un bagno e di un locale ripostiglio in corrispondenza del lucernaio interno.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (vedasi Allegato 2).

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come si evince dalla documentazione in atti e da quella acquisita dal sotto-

scritto, gli immobili allo stato del sopralluogo sono in possesso degli esecutati.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari mediante compravendita da _____ trascritta in data 29/07/2005 N. 19347/11117 Notaio Minniti rep. 5345/10290 (vedasi Allegato 6).

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dalla verifica delle formalità pregiudizievoli risulta l'esistenza di:

- Pignoramento trascritto in data 24.02.2020 nn. 2950/2166 contro gli esecutati _____ a favore di _____ relativamente all'immobile.

- Pignoramento trascritto in data 26.07.2010 nn. 17532/11990 a favore di _____ spa contro _____ relativamente all'immobile.

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 29.07.2005 nn. 19348/6142, atto notaio Minniti del 27/07/2005 rep 53455/10291 per € 175.000,00 a garanzia di mutuo di € 87.500,00 a favore di BNL spa contro gli esecutati relativamente all'immobile.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE E SANABILITÀ DI EVENTUALI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE E CATASTALI

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 464 del 8/6/1987, rilasciata dal Comune di Solarino (vedasi Allegato 5).

L'immobile risulta provvisto di certificato di agibilità (vedasi Allegato 5).

Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. del Comune di Solarino,

il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "B2 " aree di recente edificazione come indicato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune (vedasi Allegato 5).

L'immobile non è conforme ai disegni rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale. Anche la planimetria catastale dell'immobile non è rispondete allo stato di fatto dei luoghi (Allegato 3).

Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi si è accertato presso l'U.T. Comunale la possibilità di sanare gli abusi, le pratiche da istruire riguardano sia il Comune di Solarino che il competente Genio Civile per le opere strutturali.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio dell'attestazione di prestazione energetica.

Tale certificazione viene redatta dal sottoscritto tecnico e allegata alla presente relazione (vedasi Allegato 7).

VALUTAZIONE DEL BENE

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Appartamento piano terra: superficie lorda mq 157,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:					
		SUPERFICIE	CALCOLO DELLA SUPERFICIE		
		LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE	
		IN M²	MOLTIPLICATORE	EQUIVALENTE	
PIANO	DESCRIZIONE	DEGLI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)

	AMBIENTI				
TERRA	APPARTAMENTO	143	1,00	143	
TERRA	DEPOSITO	28	0,5	14	
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				157,00 MQ	

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 espone 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 buone 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 400,00 € per un totale complessivo pari a $V_1 = € 62.800,00$.

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati

dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Prendendo come riferimento un valore medio pari a 500,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad $V_2 = € 78.500,00$.

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di **$V_m = € 70.650,00$** .

A tale prezzo viene applicata una decurtazione di € 3.500,00 per l'espletamento delle pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione dell'immobile.

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 arrotondato del bene stimato è pari ad **€ 57.000,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO

LOTTO unico € 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00)

CONCLUSIONI

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli, il sottoscritto Ing. Davide Calleri ritiene di avere definitivamente stimato i beni come da mandato ricevuto, e pertanto, rassegna la presente relazione di stima allegando la seguente documentazione:

- 1) Verbale di sopralluogo, raccomandate e comunicazioni alle parti;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Planimetria, planimetria catastale ed estratto di mappa;
- 4) Visura catastale e visura storica;
- 5) Copia elaborati tecnici e Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Estremi atto di provenienza del bene ed elenco formalità;
- 7) Attestato Prestazione Energetica;

Palazzolo A., li 03.03.2022

Il Tecnico Stimatore
(Dott. Ing. Davide Calleri)