

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ES. 150/2024 OMISSIS/ OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO COSTITUITO DA UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CANICATTINI

BAGNI (SR) CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 17 PARTICELLA 5688

PIANO TERRA E PRIMO .

PREMESSA

In data 06.07.2024, il Giudice Dott.ssa 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”.

Successivamente è stato accettato l’incarico e sulla scorta della documentazione acquisita il sottoscritto ha risposto con la redazione della presente relazione di stima.

Dopo aver portato a termine tutte le attività di controllo, verifica documentazione, ispezione e verifica sui luoghi, acquisizione della documentazione in atti e di quella in visione presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha individuato un unico lotto di vendita, valutando la reale condizione del bene e la sua destinazione d’uso.

IDENTIFICAZIONE LOTTO DI VENDITA

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

- Immobile per civile abitazione sito nel comune di Canicattini Bagni in via

Magenta n. 311 censito in catasto fabbricati al foglio 17 particella 5688 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 31.07.2024 e 11.09.2024, il sottoscritto Ing. Davide Calleri, previa convocazione del custode Avv. Cappello si è recato sui luoghi oggetto della presente relazione di stima. In tali date il sottoscritto tecnico ha effettuato l'accesso sui luoghi con il sig. Omis esecutato (vedasi Allegato 1).

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 del bene, verificandone lo stato e la rispondenza con la planimetria catastale e la documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni (vedasi Allegato 3).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il fabbricato per civile abitazione è ubicato nel Comune di Canicattini Bagni (SR) al piano terra e primo della via Magenta civico 311, coordinate G.P.S. 37,03109 N 15,06413 E. In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Canicattini al *foglio 17 particella 5688, categoria A/5, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 144,09, superficie catastale 100 mq.*

Il bene confina a nord con strada via Magenta ad est con part 6913, ad ovest con la part. 5687.

Si allegano estratto di mappa e planimetrie dei beni (vedasi Allegati 3 e 5).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile individuato al foglio 17 particella 5688 del catasto fabbricati del Comune di Canicattini Bagni ricade nella zona B del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Canicattini approvato in data 10/03/1995 con D.A. n.179.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile sito in via Magenta è collocato al piano terra e primo, con ingresso dal civico n° 311. Il bene risulta essere in buone condizioni al piano primo mentre risulta non rifinito al piano terra e al momento del sopralluogo risulta abitato dal sig. Omissis.

La distribuzione interna prevede al piano primo accessibile attraverso una scala interna un disimpegno, due camere, una cucina, un wc, un ripostiglio, un terrazzo con lavanderia e un lucernaio. Il piano terra è caratterizzato da un ingresso un vano scala un lucernaio e numero cinque vani non rifiniti (vedasi Allegato 2).

Esternamente la finitura del prospetto è con intonaco tradizionale, gli infissi riscontrati sono in legno.

Le pareti interne del piano terra risultano finite con intonaco e finitura tradizionale. Gli impianti tecnologici sono funzionanti solo al piano primo e all'ingresso del piano terra.

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

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in possesso ed abitato

dell'esecutato Omissis.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari Omissis per la quota di ½ di piena proprietà e Omissis per la quota di ½ di piena proprietà con atto di compravendita in data 28/09/2004 rep.25191/16894 Notaio Costanza Luisa trascrizione in data 18/10/2004 N. 24430 (vedasi Allegato 6).

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dalla verifica delle formalità pregiudizievoli (vedasi Allegato 6) risulta l'esistenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 11.09.2008 n. 21021 per concessione a garanzia di mutuo a favore Banca UCB a carico Omissis per la quota di ½ di piena proprietà e Omissis per la quota di ½ di piena proprietà;
- Pignoramento immobiliare in data 09.05.2024 n. 8830 rep 7077 emesso dal Tribunale di Siracusa Ufficiale Giudiziario a favore di Omissis.

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

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni è stata reperita la concessione edilizia 59/08 del 2008 (vedasi Allegato 5) non è stato reperito il certificato di agibilità del bene.

Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. e P.P. del Comune di Canicattini Bagni, il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "B" come indicato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune (vedasi Allegato 5).

L'immobile al piano terra è parzialmente conforme alla planimetria catastale in atti del 1939 (Allegato 3) mentre non risulta depositata la planimetria del piano primo.

Per quanto riguarda gli elaborati della concessione edilizia agli atti, lo stato dei luoghi visionato risulta parzialmente conforme a quanto autorizzato. Nel dettaglio sono stati realizzati in posizioni diverse dagli elaborati porzioni di scala interna e murature. Ulteriori difformità sono presenti nelle dimensioni dei vani e nella cubatura totale realizzata. Le opere visionate in difformità di quanto autorizzato possono essere sanate.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

VALUTAZIONE DEI BENI

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione al piano terra e primo di via Magenta n.311: superficie lorda pt mq 120; piano primo mq 88;

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	ABITAZIONE	120,0	0,70	84,0
PRIMO	ABITAZIONE	88,0	1,00	88,0
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				172,00 MQ

Date le condizioni del piano terra viene applicato un coefficiente moltiplicatore pari a 0,7.

Criterio 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 esposte 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 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 500,00 € per un totale complessivo pari ad

€ 86.000,00. $V_1 = € 86.000,00$.

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio Comune Canicattini, zona D 1, tipologia Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale. Prendendo come riferimento un valore medio pari a € 580,00 € al metro quadro si ottiene un totale complessivo pari ad € 99.760,00

$V_2 = € 99.760,00$.

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di **$V_m = € 92.880,00$**

VALORE LOCATIVO

Viene stimato un valore locativo pari ad € 345,00 mensili desunto dalla banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

Adeguamenti e correzioni di stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile :

- Costi per redazione pratica catastale sanatoria e urbanistica per regolarizzazione opere difformi € 7.500,00.

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 del bene stimato è pari ad € **72.570,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO

LOTTO UNICO € 72.570,00 (euro settantaduemilacinquecentosettanta/00)

CONCLUSIONI

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli, il sottoscritto Ing. Davide Calleri ritiene di avere definitivamente stimato il bene e precisamente Abitazione al piano terra e primo nel comune di Canicattini Bagni (SR) via

Magenta n°311 in catasto fabbricati al foglio 17 particella 5688 come da mandato ricevuto, e pertanto, rassegna la presente relazione di stima allegando la seguente documentazione:

- 1) Verbali 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) Certificato di destinazione urbanistica e C.E.;
- 6) Atto di provenienza del bene ed elenco formalità;
- 7) Attestato Prestazione Energetica;

Palazzolo A., li 6.11.2024

Il Tecnico Stimatore

(Dott. Ing. Davide Calleri)