
TRIBUNALE DI SIRACUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bianca Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	18



Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 281/2017 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 77.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 75.....	23



INCARICO

In data 04/09/2017, il sottoscritto Ing. Bianca Francesco, con studio in Traversa Vallone Carancino 41 - 96100 - Siracusa (SR), email ing.f.bianca@gmail.com, PEC francesco.bianca@ordineingegnerisiracusa.it, Tel. 347 6973585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 77 (Coord. Geografiche: 37°17'01.0"N,15°00'10.6"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 75 (Coord. Geografiche: 37°17'01.0"N,15°00'10.6"E)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 77

DESCRIZIONE

L'immobile, costituito da tre piani fuori terra e realizzato nella seconda metà degli anni '60, costituisce un'unità indipendente. L'ingresso avviene dalla via Rossini su cui affaccia il prospetto ovest, quello principale in cui al primo e secondo piano sono presenti balconi mentre al terzo vi è la terrazza. Il prospetto est affaccia sulla retrostante via S. Paolo ed essendo questa in rilevato rispetto la via Rossini, il primo piano risulta interrato mentre gli altri due piani sono dotati di finestre.

L'edificio è caratterizzato da un corpo scala centrale. Al primo piano si trova la cucina, dal lato della via Rossini e un altro vano senza finestre. Al secondo piano si trova un bagno sempre dal lato della via Rossini, ma con finestra sul prospetto sud e un altro vano con finestra sulla via S. Paolo. Al terzo ed ultimo piano sono presenti un vano con finestra su via S. Paolo ed una terrazza, coperta, in cui è stato realizzato un altro bagno.

L'edificio è ubicato nell'antico quartiere di S. Paolo, che rappresenta un'ampia area del centro storico di Lentini. Il quartiere è caratterizzato da cortili e vicoli ed attraversato da vie lunghe e strette e non vi praticamente possibilità di parcheggio. La tipologia di immobili prevalente è rappresentata da edifici a due o tre piani in muratura. Non sono presenti attività commerciali, occorre spostarsi nei pressi delle centrali piazze Umberto I e Duomo che distano meno di dieci minuti a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina a nord con la particella 7091 di proprietà di **** Omissis ****, a est con via S. Paolo, a sud con la particella 7093 ente urbano, a ovest con via Rossini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,30 mq	42,20 mq	1,00	42,20 mq	3,15 m	Primo
Balcone scoperto	1,10 mq	1,10 mq	0,25	0,28 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	31,70 mq	41,10 mq	1,00	41,10 mq	3,15 m	Secondo
Balcone scoperto	1,10 mq	1,10 mq	0,25	0,28 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione	24,40 mq	31,50 mq	1,00	31,50 mq	3,15 m	Terzo
Terrazza	7,90 mq	9,80 mq	0,25	2,45 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				117,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	3700			A4	2	4,5	102 mq	111,55 €	1-2-3	7092



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un sufficiente stato conservativo. Sono evidenti localizzate macchie da infiltrazione d'acqua, in particolare, sul prospetto su via Rossini, in corrispondenza dell'infisso.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, con i prospetti principali che affacciano rispettivamente su via Rossini e via San Paolo, presenta elementi portanti in cemento armato. Le tompagnature sono realizzate mediante l'uso di blocchi di tufo calcareo. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica. La scala interna è in cemento armato. Gli impianti sono di tipo sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** eseguiti, e dai loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91 particella 3700 graffata alla particella 7092 sub 2, derivante dalla soppressione dell'immobile censito al foglio 93 particella 1334

sub 2 graffata alla particella 1335, è pervenuto ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno, per acquisto da **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita, rogato dal notaio **** Omissis ****, repertorio n. 4933 del il 06/06/2001, e trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 08/06/2001 ai nn. 9685/7819.

A **** Omissis ****, **** Omissis **** e a **** Omissis **** il suddetto immobile è pervenuto:

- per atto di compravendita, rogato dal notaio **** Omissis ****, repertorio n.74478 del 17/06/1993, e trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 29/06/1993 ai nn. 10092/7830, con il quale **** Omissis ****, i comunione di beni con **** Omissis ****, acquista la quota di 1/3 di piena proprietà da **** Omissis **** nato a ## Lentini il 04/11/1944# del suddetto immobile;

- successione di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e deceduto **** Omissis ****, con la quale **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ricevono la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno del suddetto immobile;

- successione di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** e deceduta a **** Omissis ****, con la quale **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ricevono la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno e **** Omissis **** la quota di 1/6 di piena proprietà del suddetto immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SIRACUSA aggiornate al 28/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SIRACUSA il 22/06/2017

Reg. gen. 8898 - Reg. part. 6540

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il 19/06/1965 il sig. **** Omissis **** ha protocollato la domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili per la demolizione e la ricostruzione della casa d'abitazione, a seguito della quale è stato rilasciato il 01/07/1965, da parte del sindaco di Lentini, il nulla osta all'esecuzione dei lavori relativamente alla pratica n. 282.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto al progetto del 1965. In particolare rispetto alla distribuzione degli spazi interni ed alle aperture sui prospetti. Lo stato dei luoghi è pressoché corrispondente alle planimetrie catastali e risalente al 1992.

Relativamente alla regolarità delle opere edilizie realizzate in difformità dalla suddetta concessione edilizia occorre precisare che: - per la realizzazione di un nuovo vano ovvero la diversa distribuzione

interna del locale che non tocca le parti strutturali dell'appartamento è sufficiente la comunicazione di inizio lavori (CIL). In questo caso, l'omessa comunicazione avrebbe comportato la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, ma essendo una mera sanzione pecuniaria, non connessa a sanzioni penali e amministrative di natura edilizia, è soggetta ai termini di prescrizione quinquennale.

Non è disponibile il certificato di agibilità, come da ricerche presso l'archivio comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla data del sopralluogo non era avvenuto il rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'Attestato di prestazione Energetica. L'APE è stato depositato presso il CEFA catasto energetico dei fabbricati della regione Sicilia (<http://cefa.energia.sicilia.it>) con n° di protocollo 643441. Per l'immobile è stata determinato quanto segue:

- classe energetica: D

- energia primaria globale non rinnovabile: 145.147 kWh/m²anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di alcun condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 75



DESCRIZIONE

Il garage è sito al piano terra di un immobile, costituito da tre piani fuori terra e realizzato nella seconda metà degli anni '60. L'accesso avviene dalla via Rossini.

L'edificio è ubicato nell'antico quartiere di S. Paolo, che rappresenta un'ampia area del centro storico di Lentini. Il quartiere è caratterizzato da cortili e vicoli ed attraversato da vie lunghe e strette e non vi praticamente possibilità di parcheggio. La tipologia di immobili prevalente è rappresentata da edifici a due o tre piani in muratura. Non sono presenti attività commerciali, occorre spostarsi nei pressi delle centrali piazze Umberto I e Duomo che distano meno di dieci minuti a piedi. Inoltre vi è notevole difficoltà di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina a nord con la particella 7091 di proprietà di **** Omissis ****, a est con via S. Paolo, a sud con la particella 7093 ente urbano, a ovest con via Rossini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	11,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	7092	1		C6	3	11 mq	21,59 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un sufficiente stato conservativo.



PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui è parte, presenta elementi portanti in cemento armato. Le compagnature sono realizzate mediante l'uso di blocchi di tufo calcareo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** eseguiti, e dai loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91 particella 3700 graffata alla particella 7092 sub 2, derivante dalla soppressione dell'immobile censito al foglio 93 particella 1334 sub 2 graffata alla particella 1335, è pervenuto ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno, per acquisto da **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita, rogato dal notaio **** Omissis ****, repertorio n. 4933 del il 06/06/2001, e trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 08/06/2001 ai nn. 9685/7819 .

A **** Omissis ****, **** Omissis **** e a **** Omissis **** il suddetto immobile è pervenuto:

- per atto di compravendita, rogato dal notaio **** Omissis ****, repertorio n.74478 del 17/06/1993, e trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 29/06/1993 ai nn. 10092/7830, con il quale **** Omissis ****, i comunione di beni con **** Omissis ****, acquista la quota di 1/3 di piena proprietà da **** Omissis **** nato a ## Lentini il 04/11/1944# del suddetto immobile;

- successione di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e deceduto **** Omissis ****, con la quale **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ricevono la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno del suddetto immobile;

- successione di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** e deceduta a **** Omissis ****, con la quale **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ricevono la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno e **** Omissis **** la quota di 1/6 di piena proprietà del suddetto immobile.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SIRACUSA aggiornate al 28/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SIRACUSA il 22/06/2017

Reg. gen. 8898 - Reg. part. 6540

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il 19/06/1965 il sig. **** Omissis **** ha protocollato la domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili per la demolizione e la ricostruzione della casa d'abitazione, a seguito della quale è stato rilasciato il 01/07/1965, da parte del sindaco di Lentini, il nulla osta all'esecuzione dei lavori relativamente alla pratica n. 282.

Non è disponibile il certificato di agibilità, come da ricerche presso l'archivio comunale.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per questa categoria catastale, l'APE non è previsto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non fa parte di alcun condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 77
L'immobile, costituito da tre piani fuori terra e realizzato nella seconda metà degli anni '60, costituisce un'unità indipendente. L'ingresso avviene dalla via Rossini su cui affaccia il prospetto ovest, quello principale in cui al primo e secondo piano sono presenti balconi mentre al terzo vi è la terrazza. Il prospetto est affaccia sulla retrostante via S. Paolo ed essendo questa in rilevato rispetto la via Rossini, il primo piano risulta interrato mentre gli altri due piani sono dotati di finestre. L'edificio è caratterizzato da un corpo scala centrale. Al primo piano si trova la cucina, dal lato della via Rossini e un altro vano senza finestre. Al secondo piano si trova un bagno sempre dal lato della via Rossini, ma con finestra sul prospetto sud e un altro vano con finestra sulla via S. Paolo. Al terzo ed ultimo piano sono presenti un vano con finestra su via S. Paolo ed una terrazza, coperta, in cui è stato realizzato un altro bagno. L'edificio è ubicato nell'antico quartiere di S. Paolo, che rappresenta un'ampia area del centro storico di Lentini. Il quartiere è caratterizzato da cortili e vicoli ed attraversato da vie lunghe e strette e non vi praticamente possibilità di parcheggio. La tipologia di immobili prevalente è rappresentata da edifici a due o tre piani in muratura. Non sono presenti attività commerciali, occorre spostarsi nei pressi delle centrali piazze Umberto I e Duomo che distano meno di dieci minuti a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 3700, Categoria A4, Graffato 7092
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.745,64

Stima sintetica per confronto

Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili al fabbricato oggetto della valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto;
- l'esistenza di un parametro comune per il raffronto; il prezzo a metro quadrato della superficie dell'immobile.

Per abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Lentini in zona periferica, in uno stato conservativo definito normale, il valore di mercato per superficie lorda è variabile tra 370,00 e 500,00 €/mq (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare, anno 2019 - semestre 1). Inoltre sono

state interpellate agenzie operanti nel settore immobiliare che hanno fornito, per immobili ricadenti in tale zona ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili all'immobile di cui trattasi ovvero per case indipendenti su più livelli, un valore variabile tra i 220,00 ed i 900,00 €/mq .

Per l'immobile in questione verrà adottato il prezzo medio di € 400,00 quale base di stima a cui applicare un coefficiente di merito secondo la tabella seguente:

categoria catastale:

- abitazioni di tipo popolare: +0,80

ubicazione:

- in zona periferica: +0,90

età dell'edificio:

- oltre 40 anni: +0,90

caratteri tecnologici:

- medi: +0,90

stato di conservazione e manutenzione

- normale +1,00

arieggiamento

- adeguato +1,00

esposizione e vista

- esterna +1.05

coefficiente di ponderazione globale: +0,61

Il prezzo medio corretto è dunque: € 400,00 x 0,61 = € 244,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lentini (SR) - Via Giacchino Rossini 77	117,81 mq	244,00 €/mq	€ 28.745,64	100,00%	€ 28.745,64
				Valore di stima:	€ 28.745,64



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 75

Il garage è sito al piano terra di un immobile, costituito da tre piani fuori terra e realizzato nella seconda metà degli anni '60. L'accesso avviene dalla via Rossini. L'edificio è ubicato nell'antico quartiere di S. Paolo, che rappresenta un'ampia area del centro storico di Lentini. Il quartiere è caratterizzato da cortili e vicoli ed attraversato da vie lunghe e strette e non vi praticamente possibilità di parcheggio. La tipologia di immobili prevalente è rappresentata da edifici a due o tre piani in muratura. Non sono presenti attività commerciali, occorre spostarsi nei pressi delle centrali piazze Umberto I e Duomo che distano meno di dieci minuti a piedi. Inoltre vi è notevole difficoltà di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 7092, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Stima sintetica per confronto

Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili al fabbricato oggetto della valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto;
- l'esistenza di un parametro comune per il raffronto; il prezzo a metro quadrato della superficie dell'immobile.

Per box ubicati nel Comune di Lentini in zona periferica, in uno stato conservativo definito normale, il valore di mercato per superficie lorda è variabile tra 400,00 e 500,00 €/mq (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare, anno 2019 - semestre 1). Per l'immobile in questione, considerate la difficoltà di parcheggio in zona, verrà adottato il prezzo medio di € 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 75	15,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
Valore di stima:					€ 7.500,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, li 29/10/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bianca Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 17/03/2018)
- ✓ RILIEVI FOTOGRAFICI (Aggiornamento al 17/03/2018)
- ✓ PLANIMETRIE DEI BENI (Aggiornamento al 28/10/2018)
- ✓ VISURE IPOCATASTALI (Aggiornamento al 28/10/2019)
- ✓ CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



ATTO DI PROVENIENZARIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 77
L'immobile, costituito da tre piani fuori terra e realizzato nella seconda metà degli anni '60, costituisce un'unità indipendente. L'ingresso avviene dalla via Rossini su cui affaccia il prospetto ovest, quello principale in cui al primo e secondo piano sono presenti balconi mentre al terzo vi è la terrazza. Il prospetto est affaccia sulla retrostante via S. Paolo ed essendo questa in rilevato rispetto la via Rossini, il primo piano risulta interrato mentre gli altri due piani sono dotati di finestre. L'edificio è caratterizzato da un corpo scala centrale. Al primo piano si trova la cucina, dal lato della via Rossini e un altro vano senza finestre. Al secondo piano si trova un bagno sempre dal lato della via Rossini, ma con finestra sul prospetto sud e un altro vano con finestra sulla via S. Paolo. Al terzo ed ultimo piano sono presenti un vano con finestra su via S. Paolo ed una terrazza, coperta, in cui è stato realizzato un altro bagno. L'edificio è ubicato nell'antico quartiere di S. Paolo, che rappresenta un'ampia area del centro storico di Lentini. Il quartiere è caratterizzato da cortili e vicoli ed attraversato da vie lunghe e strette e non vi praticamente possibilità di parcheggio. La tipologia di immobili prevalente è rappresentata da edifici a due o tre piani in muratura. Non sono presenti attività commerciali, occorre spostarsi nei pressi delle centrali piazze Umberto I e Duomo che distano meno di dieci minuti a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 3700, Categoria A4, Graffato 7092 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 75
Il garage è sito al piano terra di un immobile, costituito da tre piani fuori terra e realizzato nella seconda metà degli anni '60. L'accesso avviene dalla via Rossini. L'edificio è ubicato nell'antico quartiere di S. Paolo, che rappresenta un'ampia area del centro storico di Lentini. Il quartiere è caratterizzato da cortili e vicoli ed attraversato da vie lunghe e strette e non vi praticamente possibilità di parcheggio. La tipologia di immobili prevalente è rappresentata da edifici a due o tre piani in muratura. Non sono presenti attività commerciali, occorre spostarsi nei pressi delle centrali piazze Umberto I e Duomo che distano meno di dieci minuti a piedi. Inoltre vi è notevole difficoltà di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 7092, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 3700, Categoria A4, Graffato 7092	Superficie	117,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un sufficiente stato conservativo. Sono evidenti localizzate macchie da infiltrazione d'acqua, in particolare, sul prospetto su via Rossini, in corrispondenza dell'infisso.		
Descrizione:	L'immobile, costituito da tre piani fuori terra e realizzato nella seconda metà degli anni '60, costituisce un'unità indipendente. L'ingresso avviene dalla via Rossini su cui affaccia il prospetto ovest, quello principale in cui al primo e secondo piano sono presenti balconi mentre al terzo vi è la terrazza. Il prospetto est affaccia sulla retrostante via S. Paolo ed essendo questa in rilevato rispetto la via Rossini, il primo piano risulta interrato mentre gli altri due piani sono dotati di finestre. L'edificio è caratterizzato da un corpo scala centrale. Al primo piano si trova la cucina, dal lato della via Rossini e un altro vano senza finestre. Al secondo piano si trova un bagno sempre dal lato della via Rossini, ma con finestra sul prospetto sud e un altro vano con finestra sulla via S. Paolo. Al terzo ed ultimo piano sono presenti un vano con finestra su via S. Paolo ed una terrazza, coperta, in cui è stato realizzato un altro bagno. L'edificio è ubicato nell'antico quartiere di S. Paolo, che rappresenta un'ampia area del centro storico di Lentini. Il quartiere è caratterizzato da cortili e vicoli ed attraversato da vie lunghe e strette e non vi praticamente possibilità di parcheggio. La tipologia di immobili prevalente è rappresentata da edifici a due o tre piani in muratura. Non sono presenti attività commerciali, occorre spostarsi nei pressi delle centrali piazze Umberto I e Duomo che distano meno di dieci minuti a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** eseguiti, e dai loro figli.		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Lentini (SR) - Via Gioacchino Rossini 75		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 7092, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il garage è sito al piano terra di un immobile, costituito da tre piani fuori terra e realizzato nella seconda metà degli anni '60. L'accesso avviene dalla via Rossini. L'edificio è ubicato nell'antico quartiere di S. Paolo, che rappresenta un'ampia area del centro storico di Lentini. Il quartiere è caratterizzato da cortili e vicoli ed attraversato da vie lunghe e strette e non vi praticamente possibilità di parcheggio. La tipologia di immobili prevalente è rappresentata da edifici a due o tre piani in muratura. Non sono presenti attività commerciali, occorre spostarsi nei pressi delle centrali piazze Umberto I e Duomo che distano meno di dieci minuti a piedi. Inoltre vi è notevole difficoltà di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** eseguiti, e dai loro figli.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LENTINI (SR) - VIA GIOACCHINO ROSSINI 77

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SIRACUSA il 22/06/2017

Reg. gen. 8898 - Reg. part. 6540

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LENTINI (SR) - VIA GIOACCHINO ROSSINI 75

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SIRACUSA il 22/06/2017

Reg. gen. 8898 - Reg. part. 6540

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

