

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ES. 32/2025 OMISSIS/ OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO COSTITUITO DA UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI AUGUSTA
(SR) CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 55 PARTICELLA 108 SUB 31
PIANO SECONDO.**

PREMESSA

In data 18.04.2025, 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 Augusta in vicolo Santa

Lucia n.20 censito in catasto fabbricati al foglio 55 particella 108 sub 31 posto al piano secondo (vedasi Allegato 4).

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto è stato effettuato il controllo della completezza della documentazione in atti. In data 28.05.2025 e 04.08.2025, il sottoscritto Ing. Davide Calleri, previa convocazione del custode Avv. Barse-
lona si è recato sui luoghi oggetto della presente relazione di stima, effettuando l'accesso sui luoghi.

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 (vedasi Allegato 3).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il fabbricato per civile abitazione è ubicato nel Comune di Augusta (SR) al piano secondo del vicolo Santa Lucia civico 20, coordinate G.P.S. 37,24438 N 15,22015 E. In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Augusta al foglio 55 particella 108 sub 31, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 171,46, superficie catastale 72 mq.

Il bene confina a nord con vicolo Santa Lucia ad est con part 370, ad ovest con strada Benedetto Croce la part. 4288 a sud con part 417.

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

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile individuato al foglio 55 particella 108 sub 31 del catasto fabbri-

cati del Comune di Augusta ricade nella zona B2 del Piano Regolatore Generale "Marcon" vigente del Comune di Augusta approvato in data 08/07/1971 con D.R. n.172.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile sito in vicolo Santa Lucia è collocato al piano secondo di un edificio residenziale a quattro piani fuori terra, con ingresso principale dal civico n° 20 e raggiungibile attraverso un vano scala interno. Il bene ha una superficie lorda complessiva di circa 72 mq e una superficie netta di circa 65,00 mq, risulta essere in discrete condizioni e al momento del sopralluogo abitato dall'esecutato.

La distribuzione interna prevede un soggiorno, una cucina, un wc e due camere. Esternamente la finitura del prospetto è con intonaco tradizionale, gli infissi riscontrati sono in legno e in alluminio.

Le pareti interne risultano finite con intonaco e finitura tradizionale. Gli impianti tecnologici sono funzionanti.

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 dell'esecutato ed abitato dall'esecutato stesso e dalla ex moglie.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita da Palagiano Filomena in data 04/04/2005 rep.62258/15814 Notaio Sergio Marciano di Augusta trascrizione in data 5/4/2004 N. 8127/4766 (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 05.04.2005 n. 8128/2219 a favore Banco di Sicilia;
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 07.11.2024 n. 21425/2232 a favore di omissis;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 28.02.2025 n. 3826/2777 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 Augusta è stata reperita l'autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 01.10.1960 (vedasi Allegato 5) mentre il Comune, in riferimento alla pratica edilizia dichiara che è stata individuata una pratica risalente al 1955 ma al momento non è possibile reperirla.

Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. del Comune di Augusta, il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "B/2" come indicato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune (vedasi Allegato 5).

L'immobile è parzialmente conforme alla planimetria catastale in atti del 1961 (Allegato 3). Le difformità riguardano lo spostamento di un piccolo tramezzo del bagno, la presenza di una porta interna dell'ingresso e la diversa

collocazione della cucina.

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 secondo di vicolo Santa Lucia n.20: superficie lorda mq 72;

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 AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)	
SECONDO	ABITAZIONE	72,0	1,00	72,0	
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				72,00 MQ	

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 900,00 € per un totale complessivo pari ad € 64.800,00.

$$V_1 = \text{€ } 64.800,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio Comune di Augusta, zona B 1, tipologia Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale. Prendendo come riferimento un valore medio pari a € 800,00 € al metro quadro si ottiene un totale complessivo pari ad € 57.600,00

$$V_2 = \text{€ } 57.600,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = \text{€ } 61.200,00$

VALORE LOCATIVO

Viene stimato un valore locativo pari ad € 250,00 mensili desunto dalla ban-

ca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

Adeguamenti e correzioni di stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile :

- Costi per redazione pratica catastale per regolarizzazione difformità € 1.200,00

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 € **51.000,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO

LOTTO UNICO € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00)

CONCLUSIONI

Con le determinazioni espresse ai precedenti capitoli, il sottoscritto Ing. Davide Calleri ritiene di avere definitivamente stimato il bene e precisamente Abitazione al piano secondo nel comune di Augusta (SR) vicolo Santa Lucia n°20 in catasto fabbricati al foglio 55 particella 108 sub 31 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 catastale ed estratto di mappa;
- 4) Visura catastale e visura storica;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Atto di provenienza del bene ed elenco formalità;
- 7) Attestato Prestazione Energetica;



Palazzolo A., li 19.09.2025



Il Tecnico Stimatore

(Dott. Ing. Davide Calleri)

