

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

...



Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 43/2017



[REDACTED]

/

[REDACTED]

...

Relazione



Premessa:

Il G.E. Dott.ssa Chiara Salamone, con decreto del 12.07.2017, per il procedimento in epigrafe, nominava in qualità di esperto il sottoscritto arch. Francesco Vinci, nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in Avola, C.da Pica Residence n.32/2, iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, con l'incarico di procedere all'esatta individuazione e stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e in seguito, esaminati gli atti del procedimento, avvertiva le parti circa la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Il 04.12.2017 alle ore 15:00 il sottoscritto, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata a.r. e p.e.c., si recava presso l'immobile oggetto di stima, prendeva attenta visione delle caratteristiche e dello stato attuale dell'immobile, eseguiva rilievi metrici e fotografici, riscontrava ogni elemento occorrente per poter procedere alle successive valutazioni (*allegato A1*).

Supportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore precedente, nonché sulla scorta degli elementi rilevati in occasione dell'accesso ai luoghi, dalla documentazione acquisita negli uffici competenti, condotte le ricerche sulla regolarità urbanistica, raccolte informazioni riguardo al valore commerciale dei beni in oggetto, il sottoscritto ha redatto la seguente:

RELAZIONE

Formazione dei lotti.

Si identificano il seguente lotto di vendita:

A) Appartamento in Florida (SR), in N.C.E.U. f. 18, part. 1162, sub. 26;

A.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in un appartamento facente parte di un edificio multipiano, sito in Floridia (SR), identificato come “abitazione di tipo economico” in Catasto Fabbricati del Comune di Floridia (*allegato A2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.18, part. 1162, sub. 26, indirizzo Via Zavattini, n.15, piano 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 267,27 €.

Coordinate GIS: Lat. 37,093483 Long. 15,152135

L'edificio cui appartiene l'immobile è accessibile imboccando Via Zavattini provenendo in direzione N-O o S-E da Via Delle Orchidee; la part. 1162, corpo con appartamenti multipiano al civico n.15, è confinante con part. 1091 a Nord, part. 1266 a Est, part. 1090 a Sud, partt. 1163 e 1132 a Ovest, salvo altri; l'immobile al sub. 26 è confinante con vano scala, con distacco da Via Zavattini e proprietà di terzi.

A.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile consiste in un appartamento al quarto e ultimo piano “sottotetto”, facente parte di un edificio su cinque livelli con piano seminterrato destinato a garage; l'edificio è situato nella zona periferica Nord di Floridia, accessibile da Via Zavattini.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato, con copertura con tetto a falde. L'edificio risulta costruito nella seconda metà degli anni '90.

L'appartamento risulta accatastato con categoria A/3, “abitazione di tipo economico”; accedendovi al piano quarto dalla scala comune (ascensore fino al piano terzo), sono presenti un soggiorno con cucina (25,35 mq), due camere da letto (10,00 mq cad.), bagno (6,30 mq), un'ulteriore ambiente (7,20 mq), disimpegno (4,30 mq) e un terrazzino (16,20 mq); trattandosi di alloggio realizzato nel “sottotetto”, l'altezza degli ambienti è variabile, da 1,60 m a 3,00 m, in corrispondenza del colmo del tetto. La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa

Tale Autorizzazione prevede il pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo del costo di costruzione, calcolato in 2877,50 € (*allegato A3*); l'art.18 comma 9 della L.R. 4/2003 prevede la corresponsione alla Regione Sicilia di un importo pari al 20% del valore del locale oggetto di recupero (desumibile dal conseguente incremento della rendita catastale), calcolato in 3004,26 € (20% di 28.063,35 € - 13.042,05 €); è inoltre dovuto al Comune di Floridia il 10% dell'imponibile suddetto, ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. 16/2016, pari a 1502,13 €. La Segnalazione Certificata Per L'agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241, è da prodursi a firma di professionista incaricato. Complessivamente, si stimano le competenze tecniche in 1.500,00 €. Sono dovuti inoltre 115,00 € per diritti di segreteria e istruttoria al Comune di Floridia.

Il totale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile è pertanto stimato e arrotondato in 9000,00 € (8998,89 €).

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

A.5 - Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (*allegato A4*):

ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2004 - Registro Particolare 2998 Registro Generale 12357 Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 24844/16633 del 21/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in FLORIDIA(SR)

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2017 - Registro Particolare 840 Registro Generale 1233 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4836/2016 del 27/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FLORIDIA(SR)

c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Non risultano pendenze condominiali; quota condominiale: 68,00€ bimestrale.

A.6 – Stima dell'immobile:

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq). Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come "Siracusa – Floridia – Periferica – D2"; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 1° semestre 2018; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 650,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1
Comune: FLORIDIA
Frazione: Floridia (C. STAZIONE SAVERNA VIDALI ONDARE VERGA E SPANIELLA ADICCI DE AMICI SAPE TURATI ANOSTI FLOR MARTINO MANOCCI)
Codice cata: D1
Metratura: 1
Tipologia prevalente: Acquisto civile
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L.A.)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L.A.)
		Mq	Stm		Stm	Stm	
Abitazioni civili	Normale	730	1000	5	3,2	4,5	5
Abitazioni di tipo economico	Normale	260	390	5	2,1	3	5
Opq	Normale	490	590	5	1,9	2,9	5
Villa o villetta	Normale	1000	1300	5	3,8	5,1	5

Legenda

Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (600,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* "ActaSTIME".

Stima immobiliare

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

IMMOBILE	Appartamento sito In Via Zavattini, 15 - 96014 Florida - Siracusa								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	18	Particella	1162	Sub.	26	Cat.	C/2

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Zavattini, 15
Cap: 96014
Comune: Florida
Provincia: Siracusa
Latitudine: 37.093483 - Longitudine:15.152135



Stima immobiliare

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

IMMOBILE **Appartamento sito In Via Zavattini, 15 - 96014 Floridia - Siracusa**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **18** Particella **1182** Sub. **26** Cat. **C/2**

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia **Siracusa** Comune **Floridia** Comune catastale **Floridia** Codice Comune

1

Fabbricati Sezione **1** Foglio **18** Particella **1182** Sub. **26**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria **1** Micro zona **1** Categoria **A/3** Classe **4** Consistenza **4,5** Superficie catastale **118,27** Rendita catastale **€ 267,27**

Indirizzo

Via Zavattini, 15

Totale fabbricati

Superficie catastale **118,27** Rendita catastale **€ 267,27**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ACTASTIME Pro 7.7.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR

Stima immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

IMMOBILE Appartamento sito in Via Zavattini, 15 - 96014 Floridia - Siracusa

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 18 Particella 1162 Sub. 26 Cat. C/2

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**

Modalità di rilevamento delle misure: Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	77,80	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	16,20	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			83,00

STIMA DELL'IMMOBILE

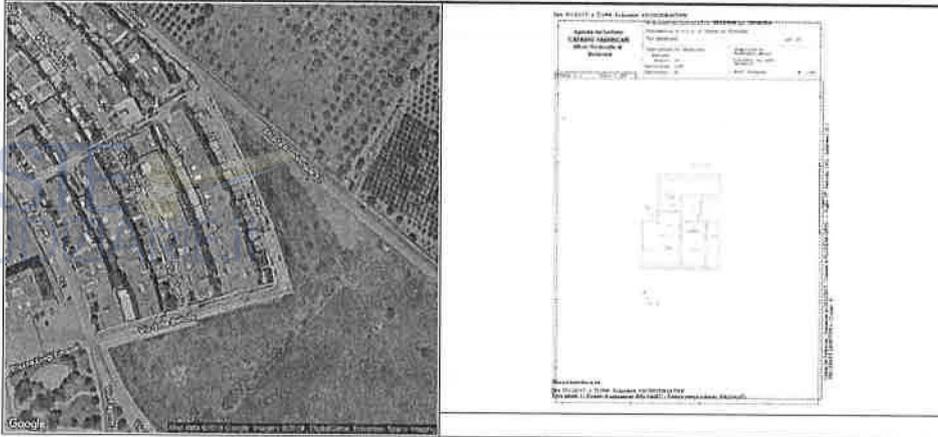
Rif.Immobile 1

IMMOBILE **Appartamento sito in Via Zavattini, 15 - 96014 Floridia - Siracusa**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **18** Particella **1162** Sub. **26** Cat. **C/2**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore	Mansarda senza sbarco ascensore: 0,95	PCA	0,950 x	-2.698
Piano senza ascensore		PSA	x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000 x	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x	0
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000 x	0
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100 x	5.395
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x	0
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950 x	-2.698
Vetustà	16 anni dal 2003	VET	0,950 x	-2.698
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000 x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050 x	2.698
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	EFF	1,000 x	0
Locazione		LOC	x	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000 x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x	0
Produttività		PROD	x	
Altro		ALT	=	
		Coefficiente correttivo	0,990268	-525

ACTASTIME Pro 7.7.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR
Stima immobiliare



Stima immobiliare

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

IMMOBILE Appartamento sito in Via Zavattini, 15 - 96014 Floridia - Siracusa

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 18 Particella 1162 Sub. 26 Cat. C/2

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini Immobiliari



Valore zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Superficie commerciale mq =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2019

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 0



ACTASTIME Pro 7.7.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR
Stima immobiliare



Il prezzo base del lotto A (unico) è determinato dal valore di mercato stimato dell'immobile, pari a 53.425,00 €, a cui sono detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica, pari a 9000,00 €.

PREZZO BASE : 44.425,00 € (Quarantaquattromilaquattrocentoventicinque/00 Euro).

Allegati:

- Verbale di sopralluogo.
- Visure catastali storiche, planimetrie catastali, repertorio fotografico.
- Ispezioni ipotecarie.
- Atto di provenienza.
- Certificazione energetica (invio telematico separato).

Siracusa, lì 02.01.2019

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it