

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Proc. Esecutiva immobiliare.            N. 333/2013**

**Promossa da:**

**Contro:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**PREMESSA:** con **Decreto di Nomina** del **20.05.2014** e successivo conferimento di incarico del **12.06.2014**, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa Chiara Salamone**, nominava lo scrivente, **Geom. Paolo Sirugo**, libero professionista in **Avola**, esperto per la Stima degli immobili di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

*-Che il perito, **prima di ogni altra attività**, controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento etc.)*

*Successivamente:*

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.
  - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;

- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità o abitabilità, in caso di esistenza di opere abusive, alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; provveda inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*
  - c. all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero a predisporla ove mancante; provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
  - d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore (indicandone il regime patrimoniale ove coniugato) e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*
- 2. REDIGA** quindi, tante relazioni di stima quante sono o lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a. l'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima della medesima lettera con numero progressivo;*
  - b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
  - c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
  - d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati a carico della procedura, indicando i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti vincoli:*
    - i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
  - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *convenzioni matrimoniali provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc)*
- ii. per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
- *iscrizioni*
  - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*
  - *Eventuali spese condominiali scadute; non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*
  - *Eventuali cause in corso*
  - *L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarile;*
- e. L'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, con l'assunzione di opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- f. Le descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del [terreno, appartamento, etc.] e la lettera che contraddistingue l'immobile), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazione, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazioni, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto*

- idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- g.** eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- h.** la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile e con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale e del valore al mq e del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi; il valore finale del bene al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;
- i.** nel caso di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile e identificati, in caso affermativo gli elementi che potrebbero essere separati dalla procedura.
- 3. ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno due dell'interno, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della licenza e atti in sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o del curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di occupazione di dichiarazione del terzo occupante;
- 4. DEPOSITI** la perizia in copia oltre all'originale, completa dei relativi allegati e di un supporto digitale redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale;
- 5. INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno 45 giorni prima della udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti e intervenuti, a mezzo fax, posta e e-mail, invitandoli a fargli pervenire, entro 20 giorni prima dell'udienza eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro 10 giorni prima dell'udienza depositerà relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi

di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi all'originale della perizia un'attestazione di avere proceduto a tali invii;

6. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti ritenuti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; in particolare acquisisca ove non depositati, le visure catastali e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in casi di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
7. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il Giudice ed il creditore precedente ai fini della nomina del custode giudiziario;
8. **RIFERISCA** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

Lo scrivente, dopo aver **dichiarato di accettare l'incarico, di aver giurato con la formula di rito e controfirmando il relativo conferimento di incarico**<sup>2</sup> riceveva, dal **Sig. Giudice delle esecuzioni**, le ulteriori autorizzazioni e disposizioni finali:

1. Autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione di controllo della congruità degli importi richiesti;
2. Dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e per ordine del giudice;
3. Dispone in suo favore acconto di **euro 300** che pone a carico della parte precedente da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;
4. Autorizza il ritiro dei fascicoli;
5. Ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentoria, sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza ed adeguatamente motivate; la consegna oltre il termine comporta una decurtazione dell'onorario in ragione del 25%.

## OPERAZIONI PRELIMINARI.

### Studio della documentazione.

**Preliminarmente** ed in separata sede, sono stati controllati i fascicoli ritirati il giorno del conferimento dell'incarico, studiandoli attentamente; da detto studio è emersa la presenza della sola “**certificazione ipotecaria e catastale**”.

Inoltre, sulla scorta della nota di trascrizione dei beni pignorati è **stata individuata, anche in linea di massima**, ubicazione di tutti i beni oggetto della procedura esecutiva.

### Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione** sia tramite **l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Siracusa - Territorio**, che attraverso il sistema telematico **SISTER**, sempre dell'**Agenzia delle Entrate**.

Sono state pertanto effettuate: **le visure delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento stesso; le stampe delle relative note di trascrizione; le visure storico catastali; gli estratti di mappa catastali; le visure planimetriche dei fabbricati.**

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione, alla sezione “**ALLEGATI**” rispettivamente come **Visure Iscrizioni e Trascrizioni, Visure Catastali, Estratti di Mappa e Visure Planimetriche.**

Oltre alla citata documentazione è stata **richiesta** presso l'ufficio urbanistica ed l'ufficio anagrafe il comune di Canicattini Bagni, **e successivamente ritirata**, la seguente documentazione:

- **Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 492/1986**, completa di elaborati grafici, immobili dell'immobile di **Via Maria José, 19**;
- **Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 275/86**, completa di elaborati grafici, dell'immobile di contrada “**Garofalo**”;
- **Copia Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità**, immobile in contrada “**Garofalo**”;
- **Copia Concessione Edilizia n. 35/2000** dell'immobile di **Via M. A. Cirinnà, 1**, ex Via Vittorio Emanuele ;
- **Copia Concessione Edilizia n. 57/2001** immobile oggi di **Via M. A. Cirinnà, 1**, ex Via Vittorio Emanuele comprensivi di elaborati grafici;



di **Via M. A. Cirinnà**, n.1, Scala “A”, piano 3°, **mappale 1123/21** del **foglio di mappa n. 13**.

Di seguito, accompagnato \_\_\_\_\_, ho effettuato sopralluogo sia nel vano **rimessa** posto al piano terra, **mappale 1123/11**, che nel vano **magazzino** anch'esso a piano terra, **mappale 1123/42** (locale condominiale), entrambi posti nello stesso stabile dell'appartamento.

Sempre accompagnato \_\_\_\_\_ mi sono recato in **Via Maria Josè** al civico **19**, anch'esso in **Canicattini Bagni**, ove sono ubicati altre due unità immobiliari oggetto del procedimento in itinere e precisamente, l'**appartamento** posto al piano terra della **Via Maria Josè, 19**, distinto al **foglio di mappa n.17, mappale 5779/2** e il vano **rimessa** a piano terra sempre della **Via Maria Josè, 19**, distinto al **mappale 5779/1**; sempre alla presenza \_\_\_\_\_ ho effettuato rilievi fotografici e preso appunti in separati fogli.

Dopo di ciò sono stato accompagnato \_\_\_\_\_ in contrada “**Garofalo**”, tenere di **Canicattini Bagni**, ove sono ubicati gli altri immobili oggetto del superiore procedimento e precisamente, una **villetta con annesso terreno pertinenziale** distinta al **foglio di mappa n. 9, mappali 147 e 169**, e **quattro stacchi di terreno** rispettivamente costituiti, il **primo** dai mappali **139, 143 e 146, stesso foglio di mappa**, il **secondo** dal mappale **168, stesso foglio di mappa**, il **terzo** dai mappali **131, 132 e 133, stesso foglio di mappa** e il **quarto** dal mappale **179, stesso foglio di mappa**.

Durante il sopralluogo nella villetta, **mappale 147** è stata accertata la presenza, all'interno del terreno pertinenziale, di una **piscina interrata e del relativo locale tecnico, entrambi non riportati negli elaborati grafici a corredo del titolo edilizio abilitativo**; su specifica domanda dello scrivente in ordine alla realizzazione della piscina e del locale tecnico, \_\_\_\_\_ rispondeva di avere realizzato le predette opere in assenza di autorizzazioni. Pertanto lo scrivente **si è riservato di valutare quanto scaturito in separata sede** e se del caso di comunicare \_\_\_\_\_ la data dell'eventuale nuovo sopralluogo per gli ulteriori accertamenti e/o misurazioni del caso.

Successivamente \_\_\_\_\_ mi indicava l'ubicazione di **tre** dei **quattro** stacchi di terreno e cioè dei terreni ai mappali **139, 143 e 146**, al mappale **168**, ai mappali **131, 132 e 133, dichiarando però nel contempo, di non essere più proprietario, in quanto venduti a terzi**.

Per quanto riguarda il **quarto stacco di terreno**, mappale **179**, mi dichiarava di non essere stato mai in suo possesso.

Tornati presso la residenza \_\_\_\_\_, chiedevo allo stesso ulteriori delucidazioni sulla vendita dei terreni appena visionati e ulteriori informazioni sul mappale **179**; per quanto riguarda i **tre stacchi di terreno mi dichiarava** di aver venduto da circa un anno tali terreni alla società \_\_\_\_\_, con sede in Siracusa; per quanto riguarda il quarto stacco di terreno e cioè il **mappale 179**, mi reiterava la dichiarazione di non conoscere né la sua ubicazione, né la sua consistenza, né tanto meno la tipologia culturale, non essendo mai stato in suo possesso e si obbligava in tempi brevi a farmi avere copia dell'atto di acquisto dei predetti terreni.

Nel corso dei sopralluoghi di cui sopra sono stati inoltre eseguiti diversi rilievi fotografici, controllate a campione le dimensioni di alcuni ambienti delle unità immobiliari visionate che, sono state confrontate con gli elaborati grafici già in possesso dello scrivente; tutti gli appunti sono stati presi in separati fogli.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposito **“verbale di sopralluogo”** che, firmato \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e controfirmato dallo scrivente, è **allegato** alla presente perizia alla sezione **“ALLEGATI”** rispettivamente come **Verbali di sopralluogo**.

### **OSSERVAZIONI PRELIMINARI.**

Preliminarmente si **rappresenta al Sig. Giudice quanto segue:**

Durante lo studio e disamina della documentazione ricevuta ed acquisita ai fini dell'esatta individuazione dei beni oggetto del presente procedimento e, nello specifico, dallo studio della Nota di trascrizione del **Verbale di pignoramento immobili**, dalle effettuate visure ipocatastali e dagli altri documenti in possesso dello scrivente, **si evince con chiarezza che**, i terreni allibrati presso il Catasto Terreni, Foglio di Mappa n.9, particelle: **131, 132, 133, 139, 143, 146, 168, e 179**, riportati tutti nella sopra citata Nota di trascrizione del **Verbale di pignoramento immobili** alla **Sezione B – Immobili, Unità Negoziale n. 1**, ad oggi, **non risultano in proprietà dei debitori esegutati**, in quanto trasferiti \_\_\_\_\_ alla società \_\_\_\_\_, con sede in Siracusa, **già a far data dal 29.03.2013**, per atto rogato Notaio Giuseppe Minniti da Siracusa, ivi trascritto il **15.04.2013** ai num.ri. **5839/4434**.

**Sebbene** che per detti immobili **risulti comunque presentata “Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione”** del **25-09-2013**, Tribunale di Siracusa, ivi

trascritta il **07.02.2014** ai num.ri **1630/1263**, contro la società con sede in Siracusa, una delle particelle costituenti il trasferimento, e cioè **la particella 179, risulta erroneamente inserita, al posto della particella originaria 170, nella Nota di Trascrizione dell'atto di vendita del 28-05-2007, Notaio Salvatore Maria Gervasi da Siracusa** (nell'atto di acquisto risulta giustamente riportata come **170**).

Detto errore non è stato **mai rettificato**, nonostante l'immobile sia stato poi successivamente venduto con atto **29.03.2013**, Notaio Giuseppe Minniti da Siracusa alla predetta società, in uno agli altri stacchi di terreno.

**Invero** la particella **179 del foglio di mappa n. 9**, si appartiene a tutti gli effetti alla quale pervenne per successione al padre nato a e deceduto il (Ufficio Registro di Siracusa den n. . vol. , trascritta a Siracusa il **21.11.2008** ai nn. ), al quale pervenne per atto di donazione del **26.12.1953**, Notaio Luigi Lanteri da Canicattini Bagni, trascritto a Siracusa il **12.01.1954** ai num.ri **731/682**.

**Per quanto sopra riportato lo scrivente è dell'avviso** che la particella **179 del foglio di mappa 9**, del comune di **Canicattini Bagni**, erroneamente in testa alla società **sia da cancellare dall'Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del 06-03-2013, Tribunale di Siracusa sezione staccata di Avola, iscritta a Siracusa il 03-04-2013 ai nn. 5128/565 e dal relativo Verbale di pignoramento immobili del 27-06-2013, Tribunale civile di Siracusa, ivi trascritto il 23-07-2013 ai nn. 11425/8813.**

**Sarà comunque l'Ill.mo Sig. Giudice a decidere ed ordinare la cancellazione.**

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI.E FORMAZIONE LOTTI.**

Tramite lo studio ed esamina della documentazione, dei rilievi fotografici e dei sopralluoghi effettuati **si è provveduto alla esatta individuazione ed identificazione** dei beni oggetto di pignoramento e si è poi proceduto, in quanto ritenuto opportuno, alla **formazione di più lotti di vendita.**

Tale decisione nasce in maniera del tutto automatica stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, dei beni pignorati e questo sia per quanto riguarda le costruzioni, che per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno, ovviamente senza bisogno alcuno di ulteriori spese o frazionamenti dei beni stessi.

All'uopo sono stati costituiti **n. 6 lotti di vendita** così distinti:

**LOTTO n. 1.**

Costituiscono il lotto n. 1 le 3 unità immobiliari ubicate in **Canicattini Bagni, Via Maestro A. Cirinnà, 1** (ex Via Vittorio Emanuele), condominio "**Centauro**" e precisamente:

**A)- Abitazione** posta al **3° piano**, scala "A", del predetto condominio, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **13**, mappale **1123/21**;

**A.1)- Vano Rimessa** posto al **piano terra**, scala "A", del predetto condominio, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **13**, mappale **1123/11**;

**A.2)- Magazzino** (locale condominiale) posto al **piano terra**, scala "A", sempre del predetto condominio, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **13**, mappale **1123/42**.

**LOTTO n. 2.**

Costituiscono il lotto n. 2 le 2 unità immobiliari ubicate in **Canicattini Bagni, Via Maria Josè, 19**, e precisamente:

**A)- Abitazione** posta al **piano terra** dell'edificio di **Via Maria Josè, 19**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **17**, mappale **5779/2**;

**A.2)-Rimessa** posta al **piano terra** dell'edificio di **Via Maria Josè, 19**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **17**, mappale **5779/1**;

**LOTTO n. 3.**

Costituisce il lotto n.3 l'unità immobiliare ubicata in **Canicattini Bagni**, contrada "**Garofalo**" e precisamente:

**A)- Villetta** su **due piani** (seminterrato e piano terra) **con annesso terreno di pertinenza**, posta in contrada "**Garofalo**", in catasto fabbricati al foglio di mappa n.9, mappale **147**;

**A.1)- Limitrofo stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **9**, mappale **169**.

**LOTTO n. 4.**

Costituiscono il lotto n. 4 i limitrofi appezzamenti di terreno ubicati in tenere di **Canicattini Bagni**, contrada "**Garofalo**" e precisamente;

**A.1)- stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **9**, mappale **139**;

**A.2)- stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **9**, mappale **143**;

**A.3)-stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **9**, mappale **146**.

**LOTTO n. 5.**

Costituisce il lotto n. 5 appezzamento di terreno ubicato in tenere di **Canicattini Bagni**, contrada “**Garofalo**” e precisamente;

**A)-stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **9**, mappale **168**;

**LOTTO n. 6.**

Costituiscono il lotto n. 6 i limitrofi appezzamenti di terreno ubicati in tenere di **Canicattini Bagni**, contrada “**Garofalo**” e precisamente;

**A.1)- stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **9**, mappale **131**;

**A.2)- stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **9**, mappale **132**;

**A.3)- stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **9**, mappale **133**.

Nel contempo è stata **controllata** la loro regolarità sotto il loro profilo urbanistico edilizio e della loro agibilità o abitabilità.

È stata anche **controllata** l’esistenza di opere abusive, e in quel caso sono state assunte presso gli uffici comunali competenti le indicazioni circa la sanabilità o meno dell’opera chiedendo le dovute informazioni sugli eventuali costi.

Si è **proceduto** alla identificazione degli immobili, **accertando** l’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Nello specifico **non si sono riscontrati elementi tali da giustificare un aggiornamento catastale e le planimetrie dei beni non necessitano di alcuna correzione e/o nuova redazione.**

Sono state **verificate** le proprietà, il regime patrimoniale e la comproprietà con altri soggetti dei beni in capo ai debitori.

Dovendo, **per come richiesto dall’ill.mo Sig. Giudice**, redigere tante relazioni quanti sono i lotti di vendita formati, si rappresenta che in ogni **relazione di stima / lotto**, saranno **riportate tutte le procedure, i controlli le verifiche e i riscontri effettuati e relativi allo specifico bene, nonché quanto altro disposto al punto 2. e seguenti di cui al “verbale di conferimento di incarico di stima”.**

Sono stati altresì redatti gli **Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)** da allegare alla vendita, uno per ogni unità immobiliare abitativa.

## RELAZIONI DI STIMA.

### STIMA LOTTO N.1

Costituiscono il lotto n. 1 le 3 unità immobiliari ubicate in **Canicattini Bagni, Via Maestro A. Cirinnà, 1** (ex Via Vittorio Emanuele), condominio “**Centauro**” tutte all’interno della stessa palazzina scala “**A**”, e precisamente:

**A)- ABITAZIONE** posta al **3° piano**, scala “**A**”;

**A1)- VANO RIMESSA** posto al **piano terra**, scala “**A**”;

**A2)- MAGAZZINO** (locale condominiale) posto al **piano terra**, scala “**A**”

### NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N.1

#### 1) **Contesto di zona.**

I beni oggetto della presente stima sono ubicati all’interno del condominio della di **Via M. A. Cirinnà, 1**, traversa questa, posta a qualche decina di metri della **Via Vittorio Emanuele**, “**zona periferica**”.

Pur se periferica, detta zona, risulta quasi completamente edificata e è **limitrofa al centro urbano** ed è **dotata** di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect. La sua **tipologia prevalente** è costituita da **abitazioni di tipo economico e di tipo civile** mentre, la **destinazione** di zona è prevalentemente a carattere **residenziale**.

#### 2) **Situazione urbanistica di zona.**

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **D.A 179/DRU del 10/03/1995** con il quale è stato approvato il **P.R.G.** e il relativo **R.E.** del comune di Canicattini Bagni, l’**Unità Immobiliare** di che trattasi risulta ubicata in “**Zona B1**”. In detta zona le prescrizioni urbanistiche ed edilizie sono le seguenti:

“**Zona B1**”. *“Comprende le aree limitrofe al centro urbano parzialmente edificato o comunque dotato delle opere di urbanizzazione primarie. Per le aree che non soddisfano le caratteristiche di cui all’art. 2 B) del D.M. del 02/04/1968 .....*

*Sono ammesse le costruzioni a schiera o isolate o a cortina nel caso di lotti interclusi in isolati preesistenti allineamenti secondo il filo stradale.*

*Parametrazioni edilizie:*

*Iff                      5mc/mq*

*P Imq/10mc di volume costruito, con le eventualità previste dall'art. 40 della L.R. 31/3/72 n. 19 e successive modificazioni.....”.*

### 3) **Regolarità urbanistica e riferimenti concessori ed abilitativi.**

Quanto in parola risulta edificato, in maggior estensione, a seguito del rilascio da parte degli uffici comunali della **Concessione Edilizia n. 35/2000** del **27/11/2000** e della successiva **Concessione Edilizia n. 57/2001** in Variante del **20/11/2001**.

Per detti superiori **atti concessori** ed a seguito della **comunicazione** ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/1985 per modifiche interne del **26/06/2002**, della **nota** della D.L. del **17/09/2002** di comunicazione di ultimazione dei lavori, è stato rilasciato dai competenti uffici comunali di Canicattini Bagni, in data **17/09/2002**, **una certificazione** dal quale si evince che :

*“che la costruzione di 18 alloggi sociali della ..... è stata eseguita in conformità alla concessione edilizia 35/2000, progetto di variante 57/2001 e comunicazione di modifiche interne ai sensi dell'art.9 delle L.R. 37/85”.*

Dai controlli effettuati sui beni costituenti il **lotto n.1**, **non sono state riscontrate opere edilizie abusive**, e per tanto, **sotto il profilo urbanistico, può considerarsi, regolare.**

Allo stato, per il condominio ....., **non risulta rilasciato dai competenti uffici comunali, nessun documento relativo alla Agibilità o Abitabilità**

### 4) **Tipologia costruttiva e strutturale della palazzina scala “A”.**

L'edificio in cui sono ubicati i beni oggetto della presente stima risulta edificato con **sistema strutturale in c.c.a.** (conglomerato cementizio armato) costituito da **strutture portanti** realizzate con **travi in fondazione, pilastri e travi in elevazione**; questi ultimi due elementi sono realizzati per ogni piano dell'edificio; i solai di interpiano e copertura risultano invece realizzati con **solai in latero armati**.

I **tamponamenti** esterni risultano realizzati con laterizi forati a doppia camera mentre, i divisori interni, con laterizi forati dello spessore di cm. **8**.

Il portoncino di ingresso è realizzato in **alluminio preverniciato e vetro** e da accesso diretto al vano scala comune al vano ascensore e al locale condominiale;

Sia le **pareti comuni esterne** della palazzina scala "A" che le **pareti interne del vano scala**, risultano **intonacate con intonaco per civile abitazione** con l'ultimo strato nei vari colori.

#### 5) Parti comuni condominiali.

Per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 30.06.2003, a rogito Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi trascritto il 03.07.2003 ai num.ri. 11609/8633, i beni sopra riportati, sono stati assegnati con la **comproprietà proporzionale** dell'area libera esterna condominiale, del vano scala A, del locale contatori scala A, censiti in catasto come **beni comuni non censibili**, rispettivamente con i mappali 1123/1, 1123/2 e 1123/3 nonché, del locale autoclave, vano ascensore, e terrazza soprastante e con la comproprietà di tutti i corpi comuni per legge, per lo stato dei luoghi

Ai fini degli oneri condominiali a carico dell'appartamento e delle sue relative pertinenze e pertinenze in quote, l'Amministratore del condominio

raggiunto telefonicamente, **ha dichiarato** che le spese condominiali fisse annue sono pari a **€.40,00/mese** e che pertanto le spese annuali assommano a **€.480/anno**; ha dichiarato inoltre che alla data della redazione della **presente non ci sono rate scadute e non pagate** da parte degli esecutari

Sempre in merito al condominio, il , dichiarava che ad oggi non risultano approvate dall'assemblea condominiale le **"quote millesimali"** e **che tutte le spese vengono ripartite in parti eguali tra i proprietari.**

### NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

#### A)- ABITAZIONE - Piano 3° scala "A"

##### Aa)- Riferimenti Catastali.

Foglio di mappa	13;	Mappale	1123/21;
Categoria	A/2;	Classe	2 <sup>a</sup>
Consistenza	6,5 vani;	Rendita	€. 704,96

##### Avvertenze Catastali in riferimento al mappale 1123;

La particella dei terreni 1123 di are 19.52, deriva dal frazionamento della particella 1123 di are 19.88, che a sua volta deriva dalla fusione delle particelle 984 di are 09.93, 983 di are 09.09 e 366 FR di are 00.86.

##### A.b)- Confini.

Nord	<b>Area Condominiale (stradella interna);</b>
Est	<b>Immobile al mappale 1123/41;</b>
Sud	<b>Area condominiale (stradella interna) e vano scala comune;</b>
Ovest	<b>Vano scala comune e immobile al mappale 1123/20;</b>
Sovrastante	<b>Immobile al mappale 1123/18;</b>
Sottostante	<b>Lastrico solare di copertura;</b>

**A.c)- Ditta intestata in catasto.**

nat a	il	<b>C.F.</b>
Proprietà per 1/1	in regime di separazione dei beni;	

**A.d)- Ditta proprietaria.**

nat a	il	<b>C.F.</b>
-------	----	-------------

**A.e)- Provenienza.**

La superiore unità immobiliare è pervenuta per atto di donazione del **23.09.2008**, a rogito Notaio Sergio Marciano da Siracusa, ivi trascritto il **24.09.2008** ai nn. **22358/14795**, da potere del signor nato a il ad esso pervenne per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del **30.06.2003**, a rogito Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi trascritto il **03.07.2003** ai nn. **11609/8633**, da potere della società con sede in **Siracusa**.

Per le ulteriori provenienze si fa riferimento alle visure ipotecarie ventennali allegate alla presente, alla sezione “**ALLEGATI**” rispettivamente come **Visure Iscrizioni e Trascrizioni**.

**A.f)- Stato di possesso dell’immobile.**

Si precisa che attualmente l’appartamento è utilizzato a residenza dei debitori esecutati (proprietari) e

**A.g)- Vincoli ed oneri.**

Gravano sull’immobile le seguenti formalità:

–**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** del **11.09.2001**, Notaio Angelo Bellucci da **Siracusa**, ivi trascritto il **08.10.2001** ai num.ri. **15226/12102** – contro la

– **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del **08.02.2002**, **Notaio Angelo Bellucci da Siracusa**, ivi iscritta il **09.02.2002** ai num.ri **2128/276** sulle particelle terreni **983, 984 e 366** e successivo frazionamento in quota del **13.06.2003**, **Notaio Angelo Bellucci da Siracusa**, ivi annotato il **16.07.2003** ai num.ri **12383/1273**, sui mappali **1123 sub. 11 e 1123 sub. 21**

– **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **06.03.2013**, **Tribunale di Siracusa** sezione staccata di **Avola**, iscritta a **Siracusa** il **03.04.2013** ai num.ri **5128/565** ed in rettifica iscritta il **12.07.2013** ai num.ri. **10875/1127**.

– **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **03.07.2013**, **Tribunale di Siracusa**, ivi iscritta il **16.07.2013** ai num.ri **11016/1154**;

– **Verbale di pignoramento immobili** del **27.06.2013**, **Tribunale civile di Siracusa**, ivi trascritto il **23.07.2013** ai num.ri **11425/8813**;

#### **A.h)- elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e loro regolarità.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto al superiore punto 3) delle **Notizie di carattere generale**.

#### **A.i)- Descrizione analitica appartamento.**

Tipologia: **Civile Abitazione;**

Altezza utile interna: **h = 2,70;**

Composizione interna: **5 vani utili più accessori** per un totale di **6,5 vani catastali** (ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, camera matrimoniale, wc, camera singola, bagno e ripostiglio);

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

<b>Ambiente</b>	<b>u.m.</b>	<b>sup. utile</b>	<b>coefficiente di incidenza</b>	<b>Sup. commerciale</b>
ingresso	mq.	4,16	10%	<b>4,58</b>
soggiorno	mq.	29,47	10%	<b>32,42</b>
cucina	mq.	10,30	10%	<b>11,33</b>
studio	mq.	10,63	10%	<b>11,69</b>
disimpegno	mq.	3,69	10%	<b>4,06</b>
camera	mq.	18,41	10%	<b>20,25</b>
wc	mq.	4,91	10%	<b>5,40</b>
camera	mq.	9,90	10%	<b>10,89</b>
bagno	mq.	6,24	10%	<b>6,86</b>
ripostiglio	mq.	2,09	10%	<b>2,30</b>
<b>Totali</b>	<b>mq.</b>	<b>99,80</b>	<b>10%</b>	<b>109,78</b>

Esposizione:

<b>Ambiente</b>	<b>Esposizione</b>
ingresso	=
soggiorno	<b>nord</b>
cucina	<b>nord</b>
studio	<b>sud</b>
disimpegno	=
camera m.	<b>nord</b>
wc	=
camera s.	<b>sud</b>
bagno	<b>sud</b>
ripostiglio	=

Copertura:**Piana in latero armati**

(vedasi quanto esposto al superiore punto 4)- Tipologia costruttiva e strutturale)

Manto di copertura:**Pavimentazione in marmette di cemento**Scale interne:**Non esistenti****A.l)- Elementi costitutivi della U.I.**

<u>Porta ingresso appartamento:</u>	<b>In legno a chiusura di sicurezza</b>
<u>Pavimenti:</u>	<b>Ceramica a "tappeto"</b>
<u>Rivestimenti:</u>	<b>Ceramica;</b>
<u>Infissi esterni:</u>	<b>Persiane in alluminio preverniciato;</b>
<u>Infissi interni:</u>	<b>Porte in legno da capitolato</b>
<u>Impianto elettrico:</u>	<b>Sotto traccia a norma L.46/90 e s.m./i.</b>
<u>Impianto termico:</u>	<b>Autonomo a gas con elementi radianti</b>
<u>Impianto idrico:</u>	<b>Sotto traccia a norma L.46/90 e s.m./i.</b>

**A.m)- Stato elementi costitutivi della Unità Immobiliare.**

<b>Elementi costitutivi U.I.</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Buono</b>
Pavimenti:	<b>Buono</b>
Rivestimenti:	<b>Buono</b>
Infissi esterni:	<b>Buono</b>
Infissi interni:	<b>Buono</b>
Impianto elettrico:	<b>Buono</b>
Impianto termico:	<b>Buono</b>
Impianto idrico:	<b>Buono</b>

**STIMA ABITAZIONE - Piano 3° scala "A".****Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **"per comparazione valori di mercato"** e il criterio di stima analitica **"per capitalizzazione del reddito"**.

Il primo criterio, **"comparazione valori di mercato"**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **"per capitalizzazione del reddito"**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

**Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, e la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata.

Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' **Agenzia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia

con sede in

in

mentre, l'**Agenzia** del

è stata

contattata telefonicamente.

Dei tre valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dal calcolo della capitalizzazione del reddito.

**Stima per comparazione valori di mercato.**

**Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 1.000,00</u></b>

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 950,00</u></b>

**Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Periferia</b>
Codice zona	<b>D1</b>
Microzona	<b>3</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di mercato considerato	<b><u>800,00 €/mq</u></b>

**Media dei Valori:**

$(1.000,00 + 950,00 + 800,00)/3 =$	<b>€. 916,66/mq arrotondato ad <u>€. 916,70/mq</u></b>
<i>(Dicinsi euro novecentosedici/70 al metro quadrato)</i>	

**Si stima un valore medio di mercato di:**

Superficie commerciale:	<b>mq 109,78</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq 916,70</b>
<b>mq. 109,78 * €/mq 916,70 =</b>	<b>€. 100.635,326 arrotondato a <u>€.100.635,00</u></b>
<i>(Dicinsi euro centomilaseicentotrentacinque/00).=====</i>	

**Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  $V = \text{Bnf}/r$ , dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

**Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Periferia</b>
Codice zona	<b>D1</b>
Microzona	<b>3</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
<b>Valore di locazione considerato</b>	<b><u>3,50 €/mq x mese</u></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 109,78</b>
Affitto mensile	<b>mq. 109,78 * 3,50 €/mq * mese = €. 384,23</b>
<b>Affitto annuo (lordo)</b>	<b>€. 384,23 * 12 mesi = <u>€. 4.610,76</u></b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **15% dell'affitto annuo**

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

**€. 4.610,76 – 15% = €. 3.919,15**

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo **0,0385**

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.3.919,15</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0385</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.3.919,15 / 0,0385 = €. 101.796,10 arrotondato a <u>€. 101.795,00</u></b>	
<i>(Diconsi euro centounmilasettecentonovantasei/00).=====</i>	

**Media dei Valori**

<b>Valore medio per comparazione valori di mercato</b>	<b>€. 100.635,00</b>
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b><u>€. 101.795,00</u></b>
<b>Sommano</b>	<b>€. 202.431,00</b>
<b><u>Valore medio Abitazione €. 202.431,00 / 2 =</u></b>	<b><u>€. 101.215,00</u></b>
<i>(Diconsi euro centounmiladuecentoquindici/00).=====</i>	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.**

**RILIEVI FOTOGRAFICI DELL'ESTERNO ABITAZIONE**

⋮



## RILIEVI FOTOGRAFICI DELL'INTERNO ABITAZIONE





**NOTIZIE SPECIFICHE DEL VANO RIMESSA.**

**A1)- VANO RIMESSA** posto al **piano terra**, scala “**A**;

**A1.a)- Riferimenti Catastali.**

Foglio di mappa	<b>13;</b>	Mappale	<b>1123/11;</b>
Categoria	<b>C/6;</b>	Classe	<b>3<sup>a</sup></b>
Consistenza	<b>24 mq;</b>	Rendita	<b>€. 117,75</b>

**Avvertenze Catastali in riferimento al mappale 1123;**

La particella dei terreni **1123** di are **19.52**, deriva dal frazionamento della particella **1123** di are **19.88**, che a sua volta deriva dalla fusione delle particelle **984** di are **09.93**, **983** di are **09.09** e **366 FR** di are **00.86**.

**A1.b)- Confini.**

Nord	<b>Magazzino al mappale 1123/42 (locale condominiale) e vano scala;</b>
Est	<b>Immobile al mappale 1123/10;</b>
Sud	<b>Area condominiale (stradella interna);</b>
Ovest	<b>Immobile al mappale 1123/10;</b>
Sovrastante	<b>=====</b>
Sottostante	<b>Immobile al mappale 1123/13;</b>

**A1.c)- Ditta intestata in catasto.**

_____ , nat a _____	<b>C.F. _____</b>
<b>Proprietà per 1/1</b>	<b>in regime di separazione dei beni;</b>

**A1.d)- Ditta proprietaria.**

_____ nat a _____	<b>C.F. _____</b>
-------------------	-------------------

**A1.e)- Provenienza.**

La superiore unità immobiliare è pervenuta \_\_\_\_\_ per atto di donazione del **23.09.2008**, a rogito Notaio Sergio Marciano da Siracusa, ivi trascritto il **24.09.2008** ai nn. **22358/14795**, da potere del signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ad esso pervenne per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del **30.06.2003**, a rogito Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi trascritto il **03.07.2003** ai nn. **11609/8633**, da potere della società \_\_\_\_\_, con sede in **Siracusa**.

Per le ulteriori provenienze si fa riferimento alle visure ipotecarie ventennali allegate alla presente, alla sezione “**ALLEGATI**”.

**A1.f)- Stato di possesso dell'immobile.**

Si precisa che attualmente il vano rimessa è **utilizzato** dei debitori esegutati  
(proprietari ) e

**A1.g)- Vincoli ed oneri.**

Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

– **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** del **11.09.2001**, **Notaio Angelo Bellucci da Siracusa**, ivi trascritto il **08.10.2001** ai num.ri. **15226/12102** – contro

– **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del **08.02.2002**, **Notaio Angelo Bellucci da Siracusa**, ivi iscritta il **09.02.2002** ai num.ri **2128/276** sulle particelle terreni **983, 984 e 366** e successivo frazionamento in quota del **13.06.2003**, **Notaio Angelo Bellucci da Siracusa**, ivi annotato il **16.07.2003** ai num.ri **12383/1273**, sui mappali **1123 sub. 11 e 1123 sub. 21**

– **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **06.03.2013**, **Tribunale di Siracusa** sezione staccata di **Avola**, iscritta a **Siracusa** il **03.04.2013** ai num.ri **5128/565** ed in rettifica iscritta il **12.07.2013** ai num.ri. **10875/1127**.

– **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **03.07.2013**, **Tribunale di Siracusa**, ivi iscritta il **16.07.2013** ai num.ri **11016/1154**;

– **Verbale di pignoramento immobili** del **27.06.2013**, **Tribunale civile di Siracusa**, ivi trascritto il **23.07.2013** ai num.ri **11425/8813**;

**A1.h)- elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e loro regolarità.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto al superiore punto **3)** delle **Notizie di carattere generale**.

**A1.i)- Descrizione analitica della rimessa.**

Tipologia: **Rimessa;**

Altezza utile interna: **h = 2,35;**

Composizione interna: **unico ambiente della consistenza di 24 mq catastali;**

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

<b>Ambiente</b>	<b>u.m.</b>	<b>sup. utile</b>	<b>coefficiente di incidenza</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Vano rimessa	<b>mq.</b>	<b>35,60</b>	<b>20%</b>	<b>42,72</b>
<b>Totali</b>	<b>mq.</b>	<b>35,60</b>	<b>20%</b>	<b>42,72</b>

Esposizione:

<b>Ambiente</b>	<b>Esposizione</b>
Vano rimessa	<b>Nord-Est</b>

**A1.l)- Elementi costitutivi della U.I.**

<u>Porta ingresso :</u>	<b>in metallo</b>
<u>Pavimenti:</u>	<b>battuto in cls</b>
<u>Rivestimenti:</u>	<b>=====</b>
<u>Infissi esterni:</u>	<b>=====</b>
<u>Infissi interni:</u>	<b>=====</b>
<u>Impianto elettrico:</u>	<b>=====</b>
<u>Impianto termico:</u>	<b>=====</b>
<u>Impianto idrico:</u>	<b>=====.</b>

**A1.m)- Stato elementi costitutivi della Unità Immobiliare.**

<b>Elementi costitutivi U.I.</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Scadente</b>
Pavimenti:	<b>=====</b>
Rivestimenti:	<b>=====</b>
Infissi esterni:	<b>=====</b>
Infissi interni:	<b>=====</b>
Impianto elettrico:	<b>=====</b>
Impianto termico:	<b>=====</b>
Impianto idrico:	<b>=====</b>

**STIMA VANO RIMESSA piano terra, scala "A".****Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **"per comparazione valori di mercato"** e il criterio di stima analitica **"per capitalizzazione del reddito"**.

Il primo criterio, **"comparazione valori di mercato"**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **"per capitalizzazione del reddito"**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

**Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, e la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi e quindi poter analizzare obbiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata.

Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' **Agencia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ mentre, l'**Agencia** del \_\_\_\_\_, è stata contattata telefonicamente.

Dei tre valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dal calcolo della capitalizzazione del reddito.

### Stima per comparazione valori di mercato.

#### **Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 700,00</u></b>

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 650,00</u></b>

#### **Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Periferia</b>
Codice zona	<b>D1</b>
Microzona	<b>3</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Box</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di mercato considerato	<b><u>500,00 €/mq</u></b>

#### **Media dei Valori:**

$(700,00 + 650,00 + 500,00)/3 =$	<b>€. 916,66/mq arrotondato ad <u>€. 616,70/mq</u></b>
<i>(Diconsi euro seicentosedici/70 al metro quadrato)</i>	

#### **Si stima un valore medio di mercato di:**

Superficie commerciale:	<b>mq 27,49</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq 616,70</b>
<b>mq. 27,49 * €/mq 616,70 =</b>	<b>€. 16.953,08 arrotondatro a <u>€.16.953,00</u></b>
<i>(Diconsi euro sedicimilanovecentocinquantaquattro/00).=====</i>	

#### **Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  **$V=Bnf/r$** , dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (Bnf) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

**Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Periferia</b>
Codice zona	<b>D1</b>
Microzona	<b>3</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
<b>Valore di locazione considerato</b>	<b><u>1,70 €/mq x mese</u></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 27,49</b>
Affitto mensile	<b>mq. 27,49 * 1,70 €/mq * mese = €. 46.733,00</b>
<b>Affitto annuo (lordo)</b>	<b>€. 46,73 * 12 mesi = <u>€. 560,76</u></b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<b><u>15% dell'affitto annuo</u></b>
--	--------------------------------------

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

<b>€. 560,76 – 15% =</b>	<b><u>€. 476,65</u></b>
--------------------------	-------------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<b><u>0,0385</u></b>
---	----------------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.476,65</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0385</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.476,65 / 0,0385 =</b>	<b>€. 12.380,52 arrotondato a <u>€. 12.380,00</u></b>
<i>(Diconsi euro dodicimilatrecentottanta/00).=====</i>	

**Media dei Valori**

<b>Valore medio per comparazione valori di mercato</b>	<b>€. 16.953,00</b>
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b><u>€. 12.380,00</u></b>
<b>Sommano</b>	<b>€. 29.333,00</b>
<b>Valore medio Vano Rimessa €. 29.333,00 / 2 =</b>	<b><u>€. 14.666,50</u></b>
<i>(Diconsi euro quattordicimilaseicentosessantasei/50).=====</i>	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre**

**effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.**

**RILIEVI FOTOGRAFICI DELL'ESTERNO RIMESSA**

## RILIEVI FOTOGRAFICI DELL'INTERNO



**NOTIZIE SPECIFICHE DEL VANO MAGAZZINO.**

**A2)- VANO MAGAZZINO** posto al **piano terra**, scala "A";

**A2.a)- Riferimenti Catastali.**

Foglio di mappa	<b>13;</b>	Mappale	<b>1123/42;</b>
Categoria	<b>C/2;</b>	Classe	<b>2<sup>a</sup></b>
Consistenza	<b>30 mq;</b>	Rendita	<b>€ 103,81</b>

**Avvertenze Catastali in riferimento al mappale 1123;**

La particella dei terreni **1123** di are **19.52**, deriva dal frazionamento della particella **1123** di are **19.88**, che a sua volta deriva dalla fusione delle particelle **984** di are **09.93**, **983** di are **09.09** e **366 FR** di are **00.86**.

**A2.b)- Confini.**

Nord	<b>Immobile al mappale 1123/6;</b>
Est	<b>Vano scala condominiale;</b>
Sud	<b>Immobile al mappale 1123/11;</b>
Ovest	<b>Immobili al mappale 1123/8 e mappale 1123/9;</b>
Sovrastante	<b>=====</b>
Sottostante	<b>Immobili al mappale 1123/20 e mappale 1123/19;</b>

**A2.c)- Ditta intestata in catasto.**

	<b>per la quota di 2/18</b>
	<b><u>per la quota di 2/18</u></b>
	<b>per la quota di 1/18 in usufrutto</b>
	<b>per la quota di 1/8 in usufrutto</b>
	<b>per la quota di 1/8 in nuda proprietà</b>
	<b>per la quota di 1/8 in nuda proprietà</b>

**A2.d)- Ditta proprietaria.**

	per la quota di 2/18
	<u>per la quota di 2/18</u>
	per la quota di 1/18 in usufrutto
	per la quota di 1/8 in usufrutto
	per la quota di 1/8 in nuda proprietà
	per la quota di 1/8 in nuda proprietà

**A2.e)- Provenienza.**

Pervenne per la quota di 2/18, per atto di assegnazione a del **30.06.2003**, Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi trascritto il **03.07.2003** ai num.ri. **11609/8633** da potere

con sede in **Siracusa**, alla quale pervenne, come suolo, per atto di vendita del **31.08.2001** Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi trascritto il **05.09.2001** ai num.ri. **13759/11023** da potere dei  
PARTICELLA **984**

per la quota di 2/8

per la quota di 2/8

per la quota di 1/8

per la quota di 1/8

per la quota di 1/8

per la quota di 1/8.

Pervenne per la quota di 2/8 ciascuno, alla signora per la quota di 2/8 in regime di comunione legale dei beni con il ed per la quota di 2/8 ed

in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_, per atto di vendita del **27.04.1994**, Notaio Giuseppa Zocco da Siracusa, ivi trascritto il **07.05.1994** ai num.ri. **7076/5399**.

**PARTICELLE 983 E 366**

**per la quota di 4/8**

**per la quota di 4/8**

Ai quali pervenne per atto di vendita del **27.04.1994**, Notaio Giuseppa Zocco da Siracusa, ivi trascritto il **07.05.1994** ai num.ri. **7077/5400**.

Per le ulteriori provenienze si fa riferimento alle visure ipotecarie ventennali allegate alla presente, alla sezione **“ALLEGATI”** rispettivamente come **Visure Iscrizioni e Trascrizioni**.

**A2.f)- Stato di possesso dell’immobile.**

Si precisa che attualmente il vano magazzino è utilizzato sia dai debitori eseguiti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (proprietario per 2/18) che da tutti gli altri comproprietari in quanto utilizzato a **“locale Condominiale”**.

**A2.g)- Vincoli ed oneri.**

Gravano sull’immobile le seguenti formalità:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 11.09.2001, Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi trascritto il 08.10.2001 ai num.ri. 15226/12102, contro**

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06.03.2013, Tribunale di Siracusa sezione staccata di Avola, iscritta a Siracusa il 03.04.2013 ai num.ri. 5128/565 ed in rettifica iscritta il 12.07.2013 ai num.ri. 10875/1127**

**Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03.07.2013, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 16.07.2013 ai num.ri. 11016/1154**

- **Verbale di pignoramento immobili del 27.06.2013, Tribunale civile di Siracusa, ivi trascritto il 23.07.2013 ai num.ri 11425/8813**

**A2.h)- elencazione delle pratiche edilizie relative all’immobile e loro regolarità.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto al superiore punto 3) delle **Notizie di carattere generale**.

**A2.i)- Descrizione analitica magazzino.**

Tipologia: **Magazzino;**

Altezza utile interna: **h = 2,35;**

Composizione interna:                    **unico ambiente della consistenza di 30 mq catastali;**

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

<b>Ambiente</b>	<b>u.m.</b>	<b>sup. utile</b>	<b>coefficiente di incidenza</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Vano	mq.	<b>33,18</b>	<b>10%</b>	<b>36,50</b>
<b>Totali</b>	<b>mq.</b>	<b>33,18</b>	<b>10%</b>	<b>36,50</b>

Esposizione:

<b>Ambiente</b>	<b>Esposizione</b>
Vano rimessa	<b>est</b>

#### **A2.l)- Elementi costitutivi della U.I.**

<u>Porta ingresso :</u>	<b>in legno</b>
<u>Pavimenti:</u>	<b>Ceramica</b>
<u>Rivestimenti:</u>	<b>=====</b>
<u>Infissi esterni:</u>	<b>=====</b>
<u>Infissi interni:</u>	<b>=====</b>
<u>Impianto elettrico:</u>	<b>Sotto traccia a norma L.46/90 e s.m./i.</b>
<u>Impianto termico:</u>	<b>=====</b>
<u>Impianto idrico:</u>	<b>=====.</b>

#### **A2.m)- Stato elementi costitutivi della Unità Immobiliare.**

<b>Elementi costitutivi U.I.</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Buono</b>
Pavimenti:	<b>Buono</b>
Rivestimenti:	<b>=====</b>
Infissi esterni:	<b>Buono</b>
Infissi interni:	<b>=====</b>
Impianto elettrico:	<b>Buono</b>
Impianto termico:	<b>=====</b>
Impianto idrico:	<b>=====</b>

**STIMA VANO MAGAZZINO piano terra, scala "A".****Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **"per comparazione valori di mercato"** e il criterio di stima analitica **"per capitalizzazione del reddito"**.

Il primo criterio, **"comparazione valori di mercato"**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **"per capitalizzazione del reddito"**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

**Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, e la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi e quindi poter analizzare obbiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata.

Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' **Agencia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, mentre, l'**Agencia** del \_\_\_\_\_, è stata contattata telefonicamente.

Dei tre valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dal calcolo per comparazione valori di mercato.

**Stima per comparazione valori di mercato.**

**Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 350,00</u></b>

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 350,00</u></b>

**Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Periferia</b>
Codice zona	<b>D1</b>
Microzona	<b>3</b>
<b>Tipologia prevalente</b>	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Magazzini</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di mercato considerato	<b><u>300,00 €/mq</u></b>

**Media dei Valori:**

$(350,00 + 300,00 + 300,00)/3 =$	<b>€. 316,66/mq</b> arrotondato ad <b><u>€. 316,70/mq</u></b> (Diconsi euro trecentosedici/70 al metro quadrato)
----------------------------------	---

**Si stima un valore medio di mercato di:**

Superficie commerciale:	<b>mq 36,50</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq 316,70</b>
<b>mq. 36,50 * €/mq 316,70 =</b>	<b>€. 11.559,55</b> arrotondatro a <b><u>€.11.560,00</u></b> (Diconsi euro sedicimilanovecentocinquantaquattro/00).=====

**Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  **$V=Bnf/r$** , dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (Bnf) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

**Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Periferia</b>
Codice zona	<b>D1</b>
Microzona	<b>3</b>
<b>Tipologia prevalente</b>	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Magazzini</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
<b>Valore di locazione considerato</b>	<b><u>1,50 €/mq x mese</u></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 36,50</b>
Affitto mensile	<b>mq. 36,50 * 1,50 €/mq * mese = €. 54,75</b>
<b>Affitto annuo (lordo)</b>	<b>€. 54,75 * 12 mesi = <u>€. 657,00</u></b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<b><u>15% dell'affitto annuo</u></b>
--	--------------------------------------

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

<b>€. 657,00 – 15% =</b>	<b><u>€. 558,45</u></b>
--------------------------	-------------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<b><u>0,0385</u></b>
---	----------------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.558,45</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0385</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.476,65 / 0,0385 =</b>	<b>€. 14.505,19 arrotondato a <u>€. 14.505,00</u></b>
<i>(Diconsi euro quattordicimilacinquecentocinque/00=====)</i>	

**Media dei Valori**

<b>Valore medio per comparazione valori di mercato</b>	<b>€. 11.560,00</b>
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€. 14.505,00</b>
<b>Sommano</b>	<b>€. 26.065,00</b>
<b><u>Valore medio Vano Magazzino €. 26.065,00 / 2 =</u></b>	<b><u>€. 13.032,50</u></b>
<i>(Diconsi euro tredicimilazerotrentadue/50).=====</i>	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.**

### RILIEVI FOTOGRAFICI MAGAZZINO (Locale Condominiale)





## **STIMA LOTTO N.2**

Costituiscono il lotto n. 2 le 2 unità immobiliari ubicate in **Canicattini Bagni, Via Maria Josè, 19**, e precisamente:

**A)- Abitazione** posta al **piano terra** dell'edificio di **Via Maria Josè, 19**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **17**, mappale **5779/2**;  
**A.1)-Rimessa** posta al **piano terra** dell'edificio di **Via Maria Josè, 19**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **17**, mappale **5779/1**;

## **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N.2**

### **1) Contesto di zona.**

I beni oggetto della presente stima sono ubicati all'interno di un più ampio edificio a tre piani fuori terra posto in **Canicattini Bagni, Via Maria Josè al civico 19**, in “**zona semicentrale**”.

Ovviamente dotata di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

La sua **tipologia prevalente** è costituita da **abitazioni di tipo economico e di tipo civile** mentre, la **destinazione** di zona è prevalentemente a carattere **residenziale**.

### **2) Situazione urbanistica di zona.**

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **D.A 179/DRU del 10/03/1995** con il quale è stato approvato il **P.R.G.** e il relativo **R.E.** del comune di Canicattini Bagni, le **Unità Immobiliari** di che trattasi risulta ubicata in “**Zona B**”. In detta zona le prescrizioni urbanistiche ed edilizie sono le seguenti:

**“Zona B”**. *“Comprende le aree di completamento del centro urbano. Le costruzioni possono essere isolate, a blocchi, o a cortina disposte secondo gli allineamenti esistenti. Sono ammessi cortili e chiostrine con le norme previste dal R.E. così come gli attici in ritiro, i seminterrati e le costruzioni accessorie nei limiti della densità prevista.*

*La superficie minima d'intervento è costituita dalle dimensioni del lotto. È consentito l'intervento edilizio diretto.*

**Destinazioni d'uso:** *edilizia abitativa mista ad uffici e servizi pubblici o privat, esercizi commerciali e piccoli laboratori artigianali non molesti né nocivi.*

**Parametrazioni edilizie:**

*Iff: 5mc/mq (con le eventualità previste dalla L.R. 31/03/1972 n° 19 e successive modificazioni)*

*H max: una volta e mezzo lo spazio pubblico prospiciente fino al massimo di mt. 10,50 tranne nel caso di preesistenze aventi altezze maggiori*

*P un posto macchina ogni 300 mc. Di costruzione o frazione di essa da reperire in spazi coperti o scoperti*

*Nel caso di costruzioni isolate tutti i rimanenti parametri (Dfg,Dc,Rc,P) sono identici a quelli previsti nella zona C1.*

### 3) Regolarità urbanistica e riferimenti concessori ed abilitativi.

Quanto in parola risulta edificato, in maggior estensione, a seguito di **licenza edilizia n. 116 del 08.08.1974** e, successivamente modificato in **assenza di regolare titolo**. Per detto abuso è stata successivamente presentata, ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85, regolare istanza di condono edilizio, a seguito della quale, in data **09.11.2004** è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Servizio Sanatoria Edilizia, **Concessione in Sanatoria n. 492**.

Dai controlli effettuati sui beni costituenti il **lotto n.2**, **non sono state riscontrate ulteriori opere edilizie abusive**, e per tanto, **sotto il profilo urbanistico, può considerarsi, regolare**.

Allo stato **non risulta rilasciato dai competenti uffici comunali, nessun documento relativo alla Agibilità o Abitabilità relativo ai beni sopra menzionati**.

### 4) Tipologia costruttiva e strutturale dell'edificio.

L'edificio in cui sono ubicati i beni oggetto della presente stima risulta edificato con **struttura portante in muratura ordinaria in elevazione** con blocchi di tufo su con **fondazione continua in calcestruzzo ciclopico**; sia i solai di interpiano che di copertura risultano invece realizzati con **solai in latero armati**.

I **tamponamenti** esterni risultano realizzati con blocchi in blocchi di tufo dello spessore medio di cm. **30** mentre, i divisori interni, risultano realizzati con laterizi forati dello spessore di cm. **8**.

### 5) Parti comuni condominiali.

**Non esistono parti comuni condominiali se non la comproprietà di tutti i corpi comuni per legge, per lo stato dei luoghi.**

## NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

### A)- ABITAZIONE - Piano Terra.

#### Aa)- Riferimenti Catastali.

Foglio di mappa	<b>17;</b>	Mappale <b>5779/2;</b>
Categoria	<b>A/4;</b>	Classe <b>3<sup>a</sup></b>
Consistenza	<b>3 vani;</b>	Rendita <b>€ 127,05</b>

#### Avvertenze Catastali in riferimento al mappale **5779;**

I mappali **5779/1** e **5779/2** del foglio **17** derivano dalla variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe dei mappali **33/1** e **33/2** del foglio **20**.

#### A.b)- Confini.

Nord-Est	<b>Via Maria Josè;</b>		
Sud-Est	<b>Proprietà</b>	<b>(mappale 5782/1);</b>	
Sud-Ovest	<b>Proprietà</b>	<b>(5780/3) –</b>	<b>(5781);</b>
Nord-Ovest	<b>Proprietà</b>		
Sovrastante	=====;		
Sottostante	<b>Proprietà</b>		

**A.c)- Ditta intestata in catasto.**

	<b>C.F.</b>
	<b>nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei Beni</b>
	<b>C.F.</b>
	<b>usufrutto per 1000/1000;</b>

**A.d)- Ditta proprietaria.**

	<b>C.F.</b>
	<b>C.F.</b>

**A.e)- Provenienza.**

Pervenne per la **nuda proprietà**, per atto di vendita del **24.11.2004**, Notaio Alessio di Trapani da Rosolini, trascritto a Siracusa il **29.11.2004** ai **num.ri. 28773/18196** da potere meglio sopra generalizzat Pervenne per atto di vendita del **14.04.1951**, Notaio Mariano Potenza da Buccheri, trascritto a Siracusa il **02.05.1951** ai **num.ri 8820/8256**.

Per le ulteriori eventuali provenienze si fa riferimento alle visure ipotecarie ventennali allegate alla presente, alla sezione “**ALLEGATI**” rispettivamente come **Visure Iscrizioni e Trascrizioni**.

**A.f)- Stato di possesso dell’immobile.**

Si precisa che attualmente l’appartamento **è utilizzato a residenza** de

**A.g)- Vincoli ed oneri.**

Gravano sull’immobile le seguenti formalità:

- **Concessione edilizia del 09-11-2004, Comune di Canicattini Bagni, trascritta a Siracusa il 02-12-2004 ai nn. 29098/18339 – contro**

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06-03-2013, Tribunale di Siracusa sezione staccata di Avola, iscritta a Siracusa il 03-04-2013 ai nn. 5128/565 ed in rettifica iscritta il 12-07-2013 ai nn. 10875/1127**

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03-07-2013, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 16-07-2013 ai nn. 11016/1154**

- **Verbale di pignoramento immobili del 27-06-2013, Tribunale civile di Siracusa, ivi trascritto il 23-07-2013 ai nn. 11425/8813**

**A.h)- elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e loro regolarità.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto al superiore punto 3) delle **Notizie di carattere generale.**

**A.i)- Descrizione analitica appartamento.**

Tipologia: **Civile Abitazione;**

Altezza utile interna: **h = 3,30;**

Composizione interna: **2 vani utili più accessori** per un totale di **3 vani catastali** (ingresso-corridoio, wc, cucina, camera, ripostiglio e 2 pozzi luce;

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

<b>Ambiente</b>	<b>u.m.</b>	<b>sup. utile</b>	<b>coefficiente di incidenza</b>	<b>Sup. commerciale</b>
ingresso	mq.	8,80	20%	<b>10,56</b>
cucina	mq.	15,41	20%	<b>18,49</b>
camera	mq.	15,17	20%	<b>18,20</b>
wc	mq.	2,21	20%	<b>2,65</b>
ripostiglio	mq.	3,61	20%	<b>4,33</b>
pozzo luce	mq.	6,00	20%	<b>7,20</b>
pozzo luce	mq.	3,23	20%	<b>3,88</b>
<b>Totali</b>	<b>mq.</b>	<b>54,43</b>	<b>20%</b>	<b>65,31</b>

Esposizione:

<b>Ambiente</b>	<b>Esposizione</b>
ingresso	=
cucina	=
camera	=
wc	=
ripostiglio	=
pozzo luce	=
pozzo luce	=

Copertura:

**Piana in latero armati**

(vedasi quanto esposto al superiore punto 4)- Tipologia costruttiva e strutturale)

Manto di copertura: **Pavimentazione in marmette di cemento**  
Scale interne: **Non esistenti**

**A.l)- Elementi costitutivi della U.I.**

Porta ingresso appartamento:	<b>In legno;</b>
Pavimenti:	<b>Ceramica;</b>
Rivestimenti:	<b>Ceramica;</b>
Infissi esterni:	<b>Legno e vetro;</b>
Infissi interni:	<b>Porte in legno</b>
Impianto elettrico:	<b>Sotto traccia a norma;</b>
Impianto termico:	=====
Impianto idrico:	<b>Sotto traccia a norma L.46/90 e s.m./i.</b>

**A.m)- Stato elementi costitutivi della Unità Immobiliare.**

<b>Elementi costitutivi U.I.</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>mediocre</b>
Pavimenti:	<b>buono</b>
Rivestimenti:	<b>buono</b>
Infissi esterni:	<b>mediocre</b>
Infissi interni:	<b>mediocre</b>
Impianto elettrico:	<b>buono</b>
Impianto termico:	<b>=</b>
Impianto idrico:	<b>mediocre</b>

## **STIMA ABITAZIONE - Piano Terra.**

### **Criteri di stima e Valutazione del bene.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**.

Il primo criterio, **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

### **Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, e la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un’analisi a volte standardizzata.

Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’ **Agenzia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l’agenzia \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, mentre, l’**Agenzia** del \_\_\_\_\_ è stata contattata telefonicamente.

Dei tre valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dal calcolo della capitalizzazione del reddito.

**Stima per comparazione valori di mercato.**

**Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 650,00</u></b>

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 650,00</u></b>

**Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Semicentrale</b>
Codice zona	<b>C1</b>
Microzona	<b>1</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di mercato considerato	<b>(500,00 + 700,00) / 2 = <u>600,00 €/mq</u></b>

**Media dei Valori:**

<b>(650,00 + 650,00 + 600,00)/3 =</b>	<b>€. 633,33/mq arrotondato ad <u>€. 633,30/mq</u></b> <i>(Diconsi euro seicentosedici/70 al metro quadrato)</i>
---------------------------------------	---

**Si stima un valore medio di mercato di:**

Superficie commerciale:	<b>mq 65,31</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq 633,30</b>
<b>mq. 65,31 * €/mq 633,30 =</b>	<b>€. 41.360,82 arrotondato a <u>€.41.361,00</u></b> <i>(Diconsi euro quarantunomilatrecentosessantuno/00).=====</i>

**Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  **$V=Bnf/r$** , dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (Bnf) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

**Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Semicentrale</b>
Codice zona	<b>C1</b>
Microzona	<b>1</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
<b>Valore di locazione considerato</b>	<b><math>(1,60 + 3,20)/2 = 2,40 \text{ €/mq x mese}</math></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 65,31</b>
Affitto mensile	<b>mq. 65,31 * 2,40 €/mq * mese = €. 156,74</b>
<b>Affitto annuo (lordo)</b>	<b>€. 156,74 * 12 mesi = €. 1.880,88</b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<b><u>15% dell'affitto annuo</u></b>
--	--------------------------------------

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

<b>€. 1.880,88 – 15% =</b>	<b><u>€. 1.598,75</u></b>
----------------------------	---------------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<b><u>0,0385</u></b>
---	----------------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.1.598,75</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0385</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.1.598,75/ 0,0385 =</b>	<b>€. 41.525,97 arrotondato a €. 41.526,00</b>
<i>(Diconsi euro quarantunomilacinquecentoventisei/00)=====</i>	

**Media dei Valori**

<b>Valore medio per comparazione valori di mercato</b>	<b>€. <u>41.361,00</u></b>
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€. <u>41.526,00</u></b>
<b>Sommano</b>	<b>€. 82.886,00</b>
<b>Valore medio Abitazione €. 82.886,00/ 2 =</b>	<b>€. <u>41.443,00</u></b>
<i>(Diconsi euro quarantunomilaquattrocentoquarantatre/00)=====</i>	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.**

**RILIEVI FOTOGRAFICI DELL'ESTERNO ABITAZIONE**

## RILIEVI FOTOGRAFICI INTERNO ABITAZIONE





**NOTIZIE SPECIFICHE DEL VANO RIMESSA.****A)- VANO RIMESSA Piano Terra.****Aa)- Riferimenti Catastali.**

Foglio di mappa	<b>17;</b>	Mappale	<b>5779/1;</b>
Categoria	<b>C/6;</b>	Classe	<b>2<sup>a</sup></b>
Consistenza	<b>34 mq;</b>	Rendita	<b>€ 142,23</b>

**Avvertenze Catastali in riferimento al mappale 5779;**

I mappali **5779/1** e **5779/2** del foglio **17** derivano dalla variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe dei mappali **33/1** e **33/2** del foglio **20**.

**A.b)- Confini.**

Nord-Est	<b>Via Maria Josè;</b>
Sud-Est	<b>Vano ingresso comune e Proprietà stessa ditta mappale 5779/2;</b>
Sud-Ovest	<b>Proprietà stessa ditta mappale 5779/2;</b>
Nord-Ovest	<b>Proprietà .</b>
Sovrastante	<b>=====;</b>
Sottostante	<b>Proprietà</b>

**A.c)- Ditta intestata in catasto.**

<b>C.F.</b>
<b>nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei Beni</b>
<b>C.F.</b>
<b>usufrutto per 1000/1000;</b>

**A.d)- Ditta proprietaria.**

<b>C.F.</b>
<b>C.F.</b>

**A.e)- Provenienza.**

Pervenne \_\_\_\_\_, per la **nuda proprietà**, per atto di vendita del **24.11.2004**, Notaio Alessio di Trapani da Rosolini, trascritto a **Siracusa** il **29.11.2004** ai **num.ri. 28773/18196** da potere \_\_\_\_\_ meglio sopra generalizzato. Pervenne \_\_\_\_\_ per atto di vendita del **14.04.1951**, Notaio Mariano Potenza da Buccheri, trascritto a Siracusa il **02.05.1951** ai **num.ri 8820/8256**.

Per le ulteriori eventuali provenienze si fa riferimento alle visure ipotecarie ventennali allegate alla presente, alla sezione **“ALLEGATI”** rispettivamente come **Visure Iscrizioni e Trascrizioni**.

**A.f)- Stato di possesso dell'immobile.**

Si precisa che attualmente il vano rimessa è utilizzato

**A.g)- Vincoli ed oneri.**

Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

- **Concessione edilizia del 09-11-2004, Comune di Canicattini Bagni, trascritta a Siracusa il 02-12-2004 ai nn. 29098/18339 – contro**
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06-03-2013, Tribunale di Siracusa sezione staccata di Avola, iscritta a Siracusa il 03-04-2013 ai nn. 5128/565 ed in rettifica iscritta il 12-07-2013 ai nn. 10875/1127**
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03-07-2013, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 16-07-2013 ai nn. 11016/1154**
- **Verbale di pignoramento immobili del 27-06-2013, Tribunale civile di Siracusa, ivi trascritto il 23-07-2013 ai nn. 11425/8813**

**A.h)- elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e loro regolarità.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto al superiore punto 3) delle **Notizie di carattere generale.**

**A.i)- Descrizione analitica del vano rimessa.**

Tipologia: **Rimessa;**

Altezza utile interna: **h = 3,30;**

Composizione interna: **unico ambiente della consistenza di 24 mq catastali;**

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

<b>Ambiente</b>	<b>u.m.</b>	<b>sup. utile</b>	<b>coefficiente di incidenza</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Vano rimessa	<b>mq.</b>	<b>24,99</b>	<b>10%</b>	<b>27,49</b>
<b>Totali</b>	<b>mq.</b>	<b>24,99</b>	<b>10%</b>	<b>27,49</b>

Esposizione:

<b>Ambiente</b>	<b>Esposizione</b>
ingresso	=
cucina	=
camera	=
wc	=
ripostiglio	=
pozzo luce	=
pozzo luce	=

Copertura: **Piana in latero armati**

(vedasi quanto esposto al superiore punto 4)- Tipologia costruttiva e strutturale)

Manto di copertura: **Pavimentazione in marmette di cemento**

Scale interne: **Non esistenti**

**A.l)- Elementi costitutivi della U.I.**

Porta ingresso appartamento:	<b>In legno;</b>
Pavimenti:	<b>Ceramica;</b>
Rivestimenti:	<b>Ceramica;</b>
Infissi esterni:	<b>Legno e vetro;</b>
Infissi interni:	<b>Porte in legno</b>
Impianto elettrico:	<b>Sotto traccia a norma;</b>
Impianto termico:	=====
Impianto idrico:	<b>Sotto traccia a norma L.46/90 e s.m./i.</b>

**A.m)- Stato elementi costitutivi della Unità Immobiliare.**

<b>Elementi costitutivi U.I.</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>mediocre</b>
Pavimenti:	<b>buono</b>
Rivestimenti:	<b>buono</b>
Infissi esterni:	<b>mediocre</b>
Infissi interni:	<b>mediocre</b>
Impianto elettrico:	<b>buono</b>
Impianto termico:	<b>=</b>
Impianto idrico:	<b>mediocre</b>

## **STIMA VANO RIMESSA - Piano Terra.**

### **Criteri di stima e Valutazione del bene.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**.

Il primo criterio, **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

### **Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, e la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un’analisi a volte standardizzata.

Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’ **Agenzia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l’agenzia \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, mentre, l’**Agenzia del Territorio** \_\_\_\_\_ è stata contattata telefonicamente.

Dei tre valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dal calcolo della capitalizzazione del reddito.

**Stima per comparazione valori di mercato.**

**Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 450,00</u></b>

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 450,00</u></b>

**Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Semicentrale</b>
Codice zona	<b>C1</b>
Microzona	<b>1</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di mercato considerato	<b><u>450,00 €/mq</u></b>

**Media dei Valori:**

<b>(450,00 + 450,00 + 450,00)/3 =</b>	<b>€. 450,00/mq</b>
<i>(Diconsi euro quattrocentocinquanta/00 al metro quadrato)</i>	

**Si stima un valore medio di mercato di:**

Superficie commerciale:	<b>mq</b>	<b>42,72</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq</b>	<b>450,00</b>
<b>mq. 42,72 * €/mq 450,00 =</b>	<b><u>€. 19.224,00</u></b>	
<i>(Diconsi euro diciannovemiladuecentoventiquattro/00).=====</i>		

**Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  **$V=Bnf/r$** , dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (Bnf) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

**Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Semicentrale</b>
Codice zona	<b>C1</b>
Microzona	<b>1</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni di tipo economico</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
<b>Valore di locazione considerato</b>	<b><u>1,40 €/mq x mese</u></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 42,72</b>
Affitto mensile	<b>mq. 42,72 * 1,40 €/mq * mese = €. 59,85</b>
<b>Affitto annuo (lordo)</b>	<b>€. 59,85 * 12 mesi = <u>€. 718,20</u></b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<b><u>15% dell'affitto annuo</u></b>
--	--------------------------------------

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

<b>€. 718,20 – 15% =</b>	<b><u>€. 610,47</u></b>
--------------------------	-------------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<b><u>0,0385</u></b>
---	----------------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.610,47</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0385</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.610,47 / 0,0385 =</b>	<b>€. 15.856,36 arrotondato a <u>€. 15.856,00</u></b>
<i>(Diconsi euro quarantunomilacinquecentoventisei/00)=====</i>	

**Media dei Valori**

<b>Valore medio per comparazione valori di mercato</b>	<b>€. <u>19.224,00</u></b>
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€. <u>15.856,00</u></b>
<b>Sommano</b>	<b>€. <u>35.080,00</u></b>
<b>Valore medio Abitazione €.</b>	<b><u>82.886,00 / 2 = €. 17.540,00</u></b>
<i>(Diconsi euro diciassettemilacinquecentoquaranta/00)=====</i>	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.**

## RILIEVI FOTOGRAFICI INTERNO VANO RIMESSA





### **STIMA LOTTO N.3**

Costituiscono il lotto n.3 i beni in **Canicattini Bagni**, contrada “**Garofalo**” e precisamente:

**A)- Villetta** su **due piani** (seminterrato e piano terra) con **annesso terreno di pertinenza**, posta in contrada “**Garofalo**”, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.9, mappale 147;

**A.1)- Limitrofo stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. 9, mappale 169.

### **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N.3**

#### **1) Contesto di zona.**

I beni oggetto della presente stima sono ubicati in **agro di Canicattini Bagni**, Contrada “**Garofalo**”, a qualche chilometro dal centro abitato, in una zona con passato di valenza agricola oggi **con particolare presenza di residenze in parte stagionali ed in parte stabili**.

Non è dotata di particolari opere di urbanizzazione se non quelle relative alle strade di accesso.

La sua **tipologia delle abitazioni** è di tipo a “**villino**” ed è costituita da **abitazioni mono e plurifamiliari**, con area di pertinenza a verde.

#### **2) Situazione urbanistica di zona.**

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **D.A 179/DRU del 10/03/1995** con il quale è stato approvato il **P.R.G.** e il relativo **R.E.** del comune di Canicattini Bagni, gli immobili di che trattasi, che si ricorda costituiti da una **villetta su due piani fuori terra** con annesso area di pertinenza ed un **limitrofo stacco di terreno** risultano entrambi ubicati in “**Zona C3**” ed in parte in zona destinata a “**Viabilità**” per la **presenza di future strade di P.R.G.**

In dette zone le prescrizioni urbanistiche ed edilizie sono le seguenti:

#### **“Zona C3 Residenza Rada Stagionale”:**

*Destinata a costruzioni isolate d'uso esclusivamente residenziale anche stagionale con fini agrituristici.*

#### **Parametrazioni edilizie:**

<i>Iff:</i>	<i>0,2mc/mq</i>
<i>H max:</i>	<i>mt. 5,00</i>
<i>n. piani f.t</i>	<i>1 + seminterrato</i>
<i>Df</i>	<i>non inferiore a mt. 20,00</i>
<i>Dc</i>	<i>non inferiore a mt. 15,00</i>

*Ds non inferiore a mt. 15,00*

*L'attività di trasformazione edilizia nelle zone "C" è subordinata alla esistenza degli strumenti urbanistici esecutivi di pianificazione che sono i Piani particolareggiati di attuazione e i Piani di lottizzazione.*

*Inoltre in tale zone non è possibile edificare né rilasciare Concessioni Edilizie, in quanto la zona omogena "C" è sprovvista di piani esecutivi di attuazione e pertanto sprovvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

***Le particella 147 e 169 del foglio 9 ricadono in area sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa di cui al D.A. n.98 dello 01/02/20012 ai sensi del D.Lgs. 42/2004 .***

## **NOTIZIE SPECIFICHE APPARTAMENTO A VILLETTA.**

### **A)- ABITAZIONE SEMINTERRATO E PIANO TERRA.**

L'edificio di che trattasi è costituito da un piano seminterrato ed un piano terra, all'interno di un più ampio terreno di pertinenza della estensione, compresa l'aria di sedime del fabbricato, di mq. **2.811,00** in parte sistemato a verde con camminamenti, stradelle interne e aiuole ed in parte coltivato a piante da frutto.

Risulta realizzato con **struttura portante in muratura ordinaria in elevazione** con blocchi di tufo su con **fondazione continua in calcestruzzo ciclopico**; i solai di interpiano che di copertura risultano invece realizzati con **solai, in parte inclinati ed in parte piani, in latero armati.**

Le murature portati perimetrali e quelle portanti interne risultano realizzate con blocchi di tufo dello spessore medio di cm. **30** mentre, i divisori interni, risultano realizzati con laterizi forati dello spessore di cm. **8**.

### **A.a)- Riferimenti Catastali.**

Foglio di mappa	<b>9;</b>	Mappale <b>147;</b>
Categoria	<b>A/3;</b>	Classe <b>3<sup>a</sup></b>
Consistenza	<b>7 vani;</b>	Rendita <b>€. 578,43</b>

### **A.b)- Confini dell'intero (mappale 147)**

Nord	<b>Regia Trazzera;</b>
Est	<b>Proprietà (mappale 228);</b>
Sud	<b>Proprietà stessa ditta intesta (mappale 169);</b>
Ovest	<b>Proprietà</b>
Sovrastante	<b>=====;</b>
Sottostante	<b>=====;</b>

**A.c)- Ditta intestata in catasto.**

n.	C.F.
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei Beni	

**A.d)- Ditta proprietaria.**

n.	C.F.

**A.e)- Provenienza.**

È pervenuto \_\_\_\_\_, Nat a \_\_\_\_\_ per atto di vendita del **28.01.2010**, a rogito **Notaio Sergio Marciano** da Siracusa, ivi trascritto il **29.01.2010** ai num.ri **1597/1173** da potere dei signori

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

a rogito **Notaio Giuseppa Zocco** da Siracusa, ivi trascritto il **08.01.1976** ai num.ri. **231/165**.

Per le ulteriori eventuali provenienze si fa riferimento alle visure ipotecarie ventennali allegata alla presente, alla sezione **“ALLEGATI”** rispettivamente come **Visure Iscrizioni e Trascrizioni**.

**A.f)- Stato di possesso dell’immobile.**

Si precisa che attualmente il bene è utilizzato a residenza stagionale de \_\_\_\_\_ (proprietar \_\_\_\_\_).

**A.g)- Vincoli ed oneri.**

Gravano sull’immobile le seguenti formalità:

- **Concessione edilizia del 10-02-1993, Sindaco del comune di Canicattini Bagni, trascritta a Siracusa il 15-02-1993 ai nn. 2765/2301;**
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28-01-2010, Notaio Sergio Marciano da Siracusa, ivi iscritta il 29-01-2010 ai nn. 1598/215;**
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06-03-2013, Tribunale di Siracusa sezione staccata di Avola, iscritta a Siracusa il 03-04-2013 ai nn. 5128/565 ed in rettifica iscritta il 12-07-2013 ai nn. 10875/1127;**
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03-07-2013, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 16-07-2013 ai nn. 11016/1154;**
- **Verbale di pignoramento immobili del 27-06-2013, Tribunale civile di Siracusa, ivi trascritto il 23-07-2013 ai nn. 11425/8813;**

**A.h)- Regolarità urbanistica e riferimenti concessori ed abilitativi del fabbricato.**

La villetta risulta edificata a metà degli anni **70** in assenza di regolare licenza edilizia; per detto abuso il proprietario del tempo ebbe a presentare, ai sensi della L. **47/85** e L.R. **37/85**, domanda di sanatoria edilizia prot. **5334** del **30.05.1986** a seguito della quale è stata rilasciata, dal Comune di **Canicattini Bagni**, concessione edilizia in sanatoria n.**275** del **09.02.1993**.

In successione temporale è stata rilasciata, sempre dal Comune di Canicattini Bagni, “**Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità**” del **16.07.1993**.

Dai controlli effettuati durante i sopralluoghi di rito sui beni costituenti il **lotto n.3** e, **segnatamente, nella villetta** riportata al mappale **147** del foglio **9** di **Canicattini Bagni**, è stata riscontrata la presenza, **nella parte sud del terreno** costituente l’area



di pertinenza della stessa, **una piscina interrata e un piccolo locale tecnico** a servizio della citata piscina.

Per dette opere, per come anche dichiarate in sede di sopralluogo, **non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie di sorta né alcun nulla osta.**

Alla luce di quanto sopra evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l’esistenza di opere abusive, **alla indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi**, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, ha seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di Canicattini Bagni, assumendo le informazioni del caso che si riportato come segue:

*“Le opere abusivamente realizzate (piscina e locale tecnico) possono essere autorizzate a condizione che si presenti relativa pratica edilizia con tutta la documentazione prevista per tale tipologia di autorizzazione (elaborati grafici dichiarazioni etc.). Occorre inoltre allegare **parere igienico-sanitario** e, trattandosi di zona sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa, occorre richiedere a detta Soprintendenza, il **nulla osta di rito**.”*

*I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad €1.600.000, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, nulla osta soprintendenza etc.*

**A.i)- Descrizione analitica.**

Tipologia:

**Civile Abitazione a villetta;**

Altezza utile interna:	<b>varie</b>
Seminterrato	<b>h = 2,55</b>
Piano Terra	<b>h = 2,90/3,30</b>

Composizione interna:           **unico vano più servizio al piano scantinato e 5 vani utili più accessori per un totale di 7 vani catastali ;**

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

Piano	Ambiente	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	superficie commerciale
<b>Semint.</b>	vano	mq.	35,50	20%	<b>42,60</b>
	servizio ig.	mq.	3,57	20%	<b>4,28</b>
<b>Terra</b>	camera s.	mq.	13,86	20%	<b>16,63</b>
	camera s.	mq.	14,70	20%	<b>17,64</b>
	corridoio	mq.	5,90	20%	<b>7,08</b>
	bagno	mq.	5,94	20%	<b>7,13</b>
	camera	mq.	15,18	20%	<b>18,22</b>
	cucina	mq.	25,50	20%	<b>30,60</b>
	Sogg.-pranzo	mq.	41,56	20%	<b>49,87</b>
	Veranda cop.	mq.	30,00	20%	<b>36,00</b>
	<b>Totale</b>		<b>191,71</b>	20%	<b>230,05</b>

Esposizione:

Piano	Ambiente	Esposizione
<b>Semint.</b>	vano	sud
	servizio ig.	ovest
<b>Terra</b>	camera s.	est
	camera s.	est
	corridoio	=
	bagno	sud
	camera	sud
	cucina	sud - ovest
	Sogg.-pranzo	nord - ovest
	veranda cop.	est

Coperture:

**in parte piana ed in parte inclinata in latero armati**

Manto di copertura:

**tegole e pavimentazione in marmette di cemento**

Scale interne:

**in c.a rivestite in marmo**

**A.l)- Elementi costitutivi della U.I.**

Porta ingresso		legno
Pavimenti:		ceramica
Rivestimenti:		ceramica
Infissi esterni:		alluminio anodizzato e vetro
Infissi interni:		legno
Impianto elettrico:		Sotto traccia a norma;
Impianto termico:		=====
Impianto idrico:		Sotto traccia a norma;

**A.m)- Stato elementi costitutivi della Unità Immobiliare.**

<b>Elementi costitutivi U.I.</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>buono</b>
Pavimenti:	<b>buono</b>
Rivestimenti:	<b>buono</b>
Infissi esterni:	<b>buono</b>
Infissi interni:	<b>buono</b>
Impianto elettrico:	<b>buono</b>
Impianto termico:	=
Impianto idrico:	<b>buono</b>

## **STIMA ABITAZIONE A VILLETTA.**

### **Criteri di stima e Valutazione del bene.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**.

Il primo criterio **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

### **Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, e la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un’analisi a volte standardizzata.

Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’ **Agenzia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l’agenzia

con sede in

mentre,

, è stata contattata telefonicamente.

Dei tre valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dal calcolo della capitalizzazione del reddito.

**Stima per comparazione valori di mercato.**

**Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 1.300,00</u></b>

Nome agenzia:	
Indirizzo:	
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 1.400,00</u></b>

**Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Periferia</b>
Codice zona	<b>D1</b>
Microzona	<b>3</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di mercato considerato	<b><u>€. 1.150,00 €/mq</u></b>

**Media dei Valori:**

**$(1.300,00 + 1.400,00 + 1.150,00)/3 = €. 1.283,33/mq$  arrotondato ad **€. 1.283,00/mq**  
(Diconsi euro milleduecentottantatre/00 al metro quadrato)**

**Si stima un valore medio di mercato di:**

Superficie commerciale:	<b>mq</b>	<b>230,05</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq</b>	<b>1.283,00</b>
<b>mq. 230,05 * €/mq 1.283,00= €. 295.154,15 arrotondato a <b><u>€.295.154,00</u></b></b>		
(Diconsi		<b>euro</b>
duecentonovantacinquemilacentocinquantaquattro/00).=====		

**Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  $V = \text{Bnf}/r$ , dove il valore del bene ( $V$ ) è uguale al beneficio fondiario annuo ( $\text{Bnf}$ ) fratto il saggio di capitalizzazione ( $r$ ).

Nella fattispecie il ( $\text{Bnf}$ ) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

**Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia del Territorio:**

Fascia/zona	<b>Periferica</b>
Codice zona	<b>D1</b>
Microzona	<b>3</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Residenziale</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
<b>Valore di locazione considerato</b>	<b><u>4,40 €/mq x mese</u></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 230,05</b>
Affitto mensile	<b>mq. 230,05 * 4,40 €/mq * mese = €. 1.012,22</b>
<b>Affitto annuo (lordo)</b>	<b>€. 1.012,22 * 12 mesi = <u>€. 12.146,64</u></b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<b><u>30% dell'affitto annuo</u></b>
--	--------------------------------------

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

<b>€. 12.146,64 – 30% =</b>	<b><u>€. 8.502,65</u></b>
-----------------------------	---------------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<b><u>0,0385</u></b>
---	----------------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.8.502,65</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0385</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.8.502,65 / 0,0385 =</b>	<b>€. 220.848,05 arrotondato a <u>€. 220.848,00</u></b>
<i>(Diconsi euro duecentoventimilaottocentoquarantotto/00)=====</i>	

**Media dei Valori**

<b>Valore medio per comparazione valori di mercato</b>	<b>€. 295.154,00</b>
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€. 220.848,00</b>
<b>Sommano</b>	<b>€. 516.002,00</b>
<b>Valore medio Abitazione €.</b> $516.002,00 / 2 =$	<b>€. 258.001,00</b>
<i>(Diconsi euro duecentocinquantottomilauno/00)</i> =====	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.**

## RILIEVI FOTOGRAFICI ESTERNO VILLETTA









## RILIEVI FOTOGRAFICI INTERNO VILLETTA







**A1)- TERRENO IN CONTRADA “GAROFALO” FG. 9 P.LLA 169**  
**TERRENO IN CONTRADA “GAROFALO”**

Il bene di che trattasi è costituito da uno stacco di terreno della estensione totale di are **15.77** ed è allibrato alla particella **169** del foglio di mappa **9** del comune di Canicattini Bagni.

Di forma pressoché regolare rettangolare e, con andamento in leggera pendenza verso sud-ovest, è in atto coltivato per due terzi della sua superficie ad uliveto.

Non risultano recinzioni di sorta se non per una sola parte sul confine nord-est.

L'accesso è attualmente consentito solo attraverso la limitrofa particella 147, di proprietà

**A1.a)- Riferimenti Catastali.**

Foglio di mappa <b>9</b>	Mappale <b>169</b>				
Qual. AA <b>Uliveto</b>	Cl <b>3<sup>a</sup></b>	Sup. <b>10.71</b>	RD <b>€. 3,87</b>	RA <b>€. 2,49</b>	
Qual. AB <b>Sem. Arb.</b>	Cl <b>3<sup>a</sup></b>	Sup. <b>05.06</b>	RD <b>€. 2,87</b>	RA <b>€.0,52</b>	

**A1.b)- Confini.**

Nord	<b>Proprietà</b>
Sud	<b>Proprietà</b>
Est	
Ovest	<b>Proprietà</b>

**A1.c)- Ditta intestata in catasto.**

n.	<b>C.F.</b>
<b>Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei Beni</b>	

**A1.d)- Ditta proprietaria.**

n.	<b>C.F.</b>
----	-------------

**A1.e)- Provenienza.**

È pervenuto Nat a . il per atto di vendita del **28.01.2010**, a rogito **Notaio Sergio Marciano** da Siracusa, ivi trascritto il **29.01.2010** ai num.ri **1597/1173** da potere dei signori

a rogito **Notaio Giuseppa Zocco** da Siracusa, ivi trascritto il **08.01.1976** ai num.ri. **231/165.**

Per le ulteriori eventuali provenienze si fa riferimento alle visure ipotecarie ventennali allegata alla presente, alla sezione "ALLEGATI".

**A1.f)- Stato di possesso dell'immobile.**

Si precisa che attualmente il bene è utilizzato da (proprietari).

**A.g)- Vincoli ed oneri.**

Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28.01.2010, Notaio Sergio Marciano da Siracusa, ivi iscritta il 29.01.2010 ai num.ri 1598/215;**
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06.03.2013, Tribunale di Siracusa sezione staccata di Avola, iscritta a Siracusa il 03.04.2013 ai num.ri 5128/565 ed in rettifica iscritta il 12.07.2013 ai num.ri 10875/1127;**
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03.07.2013, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 16.07.2013 ai num.ri 11016/1154;**
- **Verbale di pignoramento immobili del 27.06.2013, Tribunale civile di Siracusa, ivi trascritto il 23-07-2013 ai num.ri 11425/8813;**

## **STIMA DEL TERRENO.**

### **Criteri di stima e Valutazione del bene.**

Al fine di poter determinare il suo più probabile valore di mercato, del bene in parola è stato utilizzato solo criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”**.

Come si è ampiamente già rappresentato precedentemente, il criterio di stima detto per **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

È stata volutamente omessa la stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”** in quanto avrebbe dato risultati **fuorvianti e non basati su dati certi**. Infatti l'elemento determinante per detta stima è il **Bnf**, cioè l'ipotetico **affitto annuo del bene** da stimare.

Purtroppo in zona non esiste un mercato degli affitti di terreni di pari natura a quello in esame né tantomeno esiste un vero e proprio mercato degli affitti di terreni agricoli.

### **Fonti di informazione utilizzate.**

Pertanto, nell'intento di dare una valutazione più precisa e corrispondente ai valori di mercato si è proceduto alla sola stima di **comparazione valore di mercato** ma utilizzando stavolta fonti di informazione più diversificate.

Infatti, oltre che attraverso le **Agenzie Immobiliari** utilizzate per le valutazioni dei sopra descritti edifici, si sono ricercate informazioni utili, sia attraverso gli **uffici comunali ex IMU**, sia anche attraverso il **web**. Tramite **web**, che è uno dei principali servizi di Internet, è possibile navigare e usufruire di un insieme vastissimo di contenuti collegati tra loro attraverso legami o link; questo ha permesso allo scrivente di utilizzare ulteriori informazioni in materia di mercato immobiliare di terreni agricoli e non.

Dopo aver conosciuto le caratteristiche dei luoghi dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi si è potuto analizzare e raffrontare quanto scaturito con le informazioni estimative ricevute attraverso gli uffici comunali; il web poi ha permesso di verificare e ulteriormente confrontare ed affinare dette informazioni di mercato.

Non sono state utilizzate le Banche dati reperibili attraverso l'Agenzia del Territorio in quanto riferite ai passati anni e di fatto non aggiornate.



## RILIEVI FOTOGRAFICI TERRENO





# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 333/2013

Promossa da:

Contro:

## RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA

**PREMESSA:** con Decreto di Nomina del 20.05.2014 e successivo conferimento di incarico del 12.06.2014, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa Chiara Salamone**, nominava lo scrivente, **Geom. Paolo Sirugo**, libero professionista in **Avola**, esperto per la Stima degli immobili di cui alla superiore procedura esecutiva.

Lo scrivente, a seguito delle disposizioni del Sig. Giudice, redigeva la relativa relazione trasmettendola, a suo tempo, nei modi e termini previsti.

Successivamente, il Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio**, nell'udienza dell'11/02/2022 disponeva, tra l'altro: *“Assegna all'esperto estimatore termine di giorni 60 per il deposito di perizia integrativa con l'indicazione espressa dei costi relativi al rilascio da parte dei competenti uffici comunali di certificazione di agibilità in relazione ai lotti nn. 1 e 2 della perizia di stima;”*.

In riferimento alla redatta perizia di stima sia per i beni del **Lotto n.1** che per quelli del **Lotto n.2**, **non risultano rilasciati dai competenti uffici comunali, documenti relativi alla Agibilità o Abitabilità o eventuali Attestazioni di sorta.**

**Pertanto, a seguito dei dovuti calcoli e conteggi, si riportano i costi relativi per la redazione della documentazione occorrente.**

**Preg.mo Sig. Giudice**, prima però di rispondere sulla indicazione dei costi relativi al rilascio della certificazione di agibilità, **appare opportuno premettere quanto segue.**

Firmato digitalmente da  
Paolo Sirugo  
CN = Sirugo Paolo  
O = Collegio dei Geometri di Siracusa  
T = Geometra  
SerialNumber = TINIT-SRGPLA55A01A522Y  
e-mail = psirug@tin.it  
C = IT



- Con l'articolo 24 del DPR n. 380/01, così come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016, **il certificato di agibilità, che veniva rilasciato dal Comune, è stato sostituito dalla Segnalazione certificata d'agibilità (SCA).**

La differenza fondamentale rispetto al passato è che prima si faceva **richiesta di agibilità** ed erano gli uffici e i tecnici preposti del Comune a valutare se rilasciarla o meno, **oggi invece è l'avente titolo** a segnalare l'**agibilità** consegnando, sempre in Comune, la necessaria documentazione corredata dall'asseverazione di uno o più tecnici al fine di certificare la regolare esecuzione delle opere.

Al Comune spetta quindi solo una presa d'atto attraverso la produzione del relativo **attestato**.

- Nello specifico, in Sicilia, la **Segnalazione Certificata di Agibilità o SCA** nasce come recepimento dinamico dell'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.

- La **Segnalazione Certificata di Agibilità è necessaria per gli edifici, o parti di essi, destinati a un'utilizzazione che comporti la permanenza dell'uomo** come ad esempio gli immobili destinati ad attività produttive e caratterizzati da un utilizzo continuo o per immobili utilizzati come soggiorno prolungato ad uso abitativo e non.

- La mancata presentazione della **Segnalazione Certificata di Agibilità o SCA, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria.**

- Documentazione non esaustiva a corredo della **Segnalazione Certificata di Agibilità o SCA:**

*-Relazione tecnica di asseverazione e agibilità;  
-Certificato di collaudo statico;  
-Elaborato grafico dell'immobile;  
-Dichiarazioni/Certificazioni di conformità degli impianti, il rispetto della normativa antincendio, la conformità igienico sanitaria, il superamento delle barriere architettoniche, etc.;  
-Documentazione attestante la regolarità catastale dell'immobile;  
-Certificazioni tecniche relativamente alla conformità alle norme in materia di inquinamento atmosferico, acustico, etc.;  
-Pagamento dei diritti di segreteria e di istruttoria pratica;  
-Valori bollati;  
-Pagamento delle sanzioni amministrative pecuniarie per mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.*



**Per quanto sopra riportato si evidenzia come la Segnalazione Certificata di Agibilità debba essere effettuata per entrambi i Lotti 1 e 2, ma esclusivamente per i due immobili destinati ad abitazione, e precisamente per il Lotto n. 1, l'abitazione a 3° Piano della Scala A, particella 1123/21 del foglio di mappa 13 mentre, per il Lotto n. 2, l'abitazione a Piano Terra, particella 5779/2 del foglio di mappa 17.**

**Infine, in relazione ai costi da sostenere per la presentazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità e il rilascio della relativa Attestazione, effettuati i dovuti conteggi per spese, onorari, tributi catastali, dichiarazioni, certificazioni, valori bollati, versamenti ecc. si ipotizza un costo ad oggi pari ad €2.500,00 (euro duemilacinquecento), oltre a cassa previdenza, bolli e IVA se dovuta, per ogni abitazione.**

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, lì 31 MAR 2022

**IL C.T.U.**

Firmato digitalmente da

**Paolo Sirugo**

CN = Sirugo Paolo

O = Collegio dei Geometri di Siracusa

T = Geometra

SerialNumber = TINIT-SRGPLA55A01A522Y

e-mail = psirug@tin.it

C = IT

