

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n° 361/1993+756/1994 (R)+8/2010

ASTE
GIUDIZIARIE®

SICILCASSA SPA/
[REDACTED]

G.E.: Dott. ssa C. Cultrera
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGISTRO IN SPANDELLERIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

causa, li 10/11/2014

Il C.T.U.

Dott. Arch. Maura Fontana

Maura Fontana
ASTE
GIUDIZIARIE®
1997

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione n. 361/1993+756/1994 (R)+8/2010

G.E. Dott.ssa C. Cultrera

Contro: [REDACTED]

promossa da: Sicilcassa spa

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta dott. Arch. Maura Fontana con studio in via Algeri 27 Siracusa, in data 05/11/2010 ha prestato giuramento in qualità di esperto per provvedere alle seguenti disposizioni:

I. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione tenuta 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 arii, 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 e urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; 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'eventuale emissione del decreto di trasferimento e eseguendo le variazioni che fossero necessarie 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 predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o 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.

REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in

questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla 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 a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, e 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- 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 e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.)

ii. per i vincoli e oneri giuridici che daranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni
- pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- 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 elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile

e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e 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 fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne pavimentazione, 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 necessario per il loro adeguamento);

g. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

h. la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali 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-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, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quelle 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 dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in copia oltre all'originale, completa dei relativi allegati e di un supporto magnetico redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale;

5. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti e intervenuti, a mezzo fax, posta e-mail, invitandoli a fargli pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

6. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimenti all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione cartale; in particolare acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di della documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

7. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice e il creditore procedente, 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 e 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 del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

10. Il giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

FASCICOLO IMMOBILE A

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'immobile A, oggetto del pignoramento, è un appartamento che si trova in :

- Augusta (Sr)
- Via Siracusa n. 3
- Piano primo

Il bene in oggetto è un' unità immobiliare al piano primo di un edificio di due elevazioni fuori terra, con superficie residenziale pari a circa mq 128,24, al quale si accede da un piccolo vano scala con ingresso al piano terra.

L'immobile si colloca in una zona centrale della città, in cui sono presenti numerosi servizi.

L'immobile pignorato è censito al catasto dei fabbricati al foglio 54 del Comune di Augusta, particella 173, sub 3, categoria A/3 rendita catastale euro 340,86 in testa alla ditta proprietà per 1/2.

Si precisa che nell'estratto di mappa reperito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Augusta, la particella catastale che individua l'immobile oggetto di procedura risulta essere diversa da quella riportata nella visura. Pertanto, sarà necessario procedere ad un intervento di allineamento catastale, presentando apposita istanza e documentazione redatta da un tecnico autorizzato.

L'immobile confina a Nord con proprietà _____, a Sud con proprietà _____, a ad _____ con V.le Italia e ad Ovest con Via Siracusa.

I beni riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava occupata dal Sig. _____ dai _____ e figli.

iii. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sono delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

Trascrizione del 02.02.1984 ai nn. 1767/2035 nascente Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di SI.CO.MER s.r.l., e contro _____, gravante sull'immobile sito in Augusta (Sr), Via Siracusa n. 3, riportato al catasto al foglio 54, p.lla 173, sub 3, per il diritto di proprietà di 1/2.

Trascrizione del 13.09.1993 ai nn. 10560/13693 nascente Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a favore di Sicilcassa s.p.a. con sede in Palermo, e con _____

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

FASCICOLO IMMOBILE A

a)b) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'immobile A, oggetto del pignoramento, è un appartamento che si trova in :

- Augusta (Sr)
- Via Siracusa n. 3
- Piano primo

Il bene in oggetto è un' unità immobiliare al piano primo di un edificio di due elevazioni fuori terra, con superficie residenziale pari a circa mq 128,24, al quale si accede da un piccolo vano scala con ingresso al piano terra.

L'immobile si colloca in una zona centrale della città, in cui sono presenti numerosi servizi.

L'immobile pignorato è censito al catasto dei fabbricati al **foglio 54 del Comune di Augusta, particella 173, sub 3**, categoria A/3 rendita catastale euro 340,86 in testa alla ditta proprietà per 1/2.

Si precisa che nell'estratto di mappa reperito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, la particella catastale che individua l'immobile oggetto di procedura risulta essere diversa da quella riportata nella visura. Pertanto, sarà necessario procedere ad un intervento di allineamento catastale, presentando apposita istanza e documentazione redatta da un tecnico abilitato.

L'immobile confina a Nord con proprietà , a Sud con proprietà , ad Est con V.le Italia e ad Ovest con Via Siracusa.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava occupata dal Sig. dai propri figli.

i. ii. iii. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

• Trascrizione del 02.02.1984 ai nn. 1767/2035 nascente Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di SI.CO.MER s.r.l., e contro gravante sull' immobile sito in Augusta (Sr), Via Siracusa n. 3, riportato al catasto al foglio 54, p.lla 173, sub 3, per il diritto di proprietà di 1/2.

• Trascrizione del 13.09.1993 ai nn. 10560/13693 nascente Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a favore di Sicilcassa s.p.a. con sede in Palermo, e contro

il gravante, tra l'altro, sull' immobile sito in Augusta (Sr), Via Siracusa n. 3, riportato al catasto al foglio 54, p.lla 173, sub 3, per il diritto di proprietà di 1/2.

- Iscrizione del 26.10.1990 ai nn. 4621/22896 nascente da Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di Finanziaria San Giacomo spa, e contro il gravante sull' immobile sito in Augusta (Sr), Via Siracusa n. 3, riportato al catasto al foglio 54, p.lla 173, sub 3, per il diritto di proprietà di 1/2.
- Trascrizione del 03.02.2010 ai nn. 1500/2037 nascente Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di Finanziaria San Giacomo Spa, con sede in Sondrio, e contro il gravante, sull' immobile sito in Augusta (Sr), Via Siracusa n. 3, riportato al catasto al foglio 54, p.lla 173, sub 3, per il diritto di proprietà di 1/2.

L'immobile è pervenuto giusto:

- Atto di donazione del 06/02/2007 trascritto il 16.02.2007 ai nn.ri 4346/2910 a favore di
 il, nato a
 il
 l, e contro
 nata a
 il
- Alla Sig.ra
 a l'immobile era pervenuto per atto di donazione del 23/02/1990, trascritto il 16/03/1990 ai nn. 4936/3925 contro
 , nato a F
 il 1
 1, cui l'immobile era pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

1) PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Lebbene presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Augusta non risulti alcuna documentazione inerente la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di procedura, alcuna domanda di condono edilizio, così come da attestazione dello stesso Ufficio, si precisa e l'Atto di Compravendita del 11/06/1979, in Notaio in Augusta, Dott. Giuseppe Lo Conte, ai nn. 5952/9738, trascritto in data 20/06/1979 ai nn. 10075/8552, a favore dei Sig.ri (
 i e
 e contro i Sig.ri (
) e
 , relativo
 immobile oggetto di procedura, appositamente ricercato presso gli uffici della Conservatoria di Augusta e personalmente visionato dalla sottoscritta, riporta che l'edificio è *dichiarato abitabile*
 Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Augusta con decorrenza dal 22/12/1978.
 Intanto, si ritiene che l'immobile sia stato regolarmente edificato.
 Invece, l'immobile risulta conforme alla planimetrie catastali ad eccezione della veranda coperta la cui dimensione risulta di poco inferiore a quella risultante dalla planimetria catastale per via dello mancamento del muretto di separazione tra la suddetta veranda e la terrazza. Inoltre, una piccola porzione della terrazza è chiusa con degli infissi di facile rimozione che determinano l'annessione dello spazio alla veranda coperta e creano altresì un piccolo locale ripostiglio.

1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

La tipologia architettonica dell'Immobile A è quella di un appartamento posto al piano terra di forma regolare e composto da un ingresso e da un lungo corridoio dal quale si accede a n. 2 camere da letto, un bagno, una cucina ed un salone.

Dalla cucina e dal salone si accede ad una veranda coperta da cui si accede ad un terrazzo affacciatisi su via Siracusa.

Sono altresì presenti n. 2 balconi prospicienti V.le Italia.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un piccolo ingresso/vano scala con infisso in alluminio dorato, posto su via Siracusa.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 151,32 mq, l'altezza interna è pari a m 2,93.

Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C, considerando quindi la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali, 50% delle pareti di separazione con gli immobili confinanti ad Est e ad Ovest, il 35% della veranda coperta ed il 25 % della terrazza e dei balconi.

Tabella delle caratteristiche di ciascun locale

LOCALE	Superficie netta	H INT.	Esposizione	STATO MANUTENZIONE
Ingresso	4,68 mq	2,93 m	Senza luce e aria diretta	Discreto
Corridoio	10,08 mq	2,93 m	Senza luce e aria diretta	Discreto
Camera 1	16,04 mq	2,93 m	Sud	Discreto
Bagno	7,36 mq	2,93 m	Sud	Discreto
Cucina	17,48 mq	2,93 m	Sud	Discreto
Camera 2	19,64 mq	2,93 m	Est	Discreto

Salonc	31,68 mq	2,93 m	Est	Scarso, con presenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua sul soffitto
Veranda coperta	21,28 mq	2,93 m	Ovest	Scarso, con presenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua sul soffitto
Terrazza	33,60 mq		Ovest	Scarso, con presenza di fenomeni di erosione e distacco della finitura sulle pareti perimetrali.
Balcone 1	4,56 mq		Est	
Balcone 2	4,56 mq		Est	

All'interno l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione ad eccezione dei soffitti del salone e della veranda coperta che presentano evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua dalla terrazza soprastante.

La pavimentazione è in ceramica e le pareti del locale wc e della cucina presentano rivestimenti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni sono costituiti da infissi in legno con avvolgibili in plastica.

All'esterno l'intero immobile con intonaco del tipo tradizionale e si presenta in scarso stato di manutenzione.

La struttura portante dell'intero immobile è in c.a. in opera con solaio in laterizio e cls.

Nell'immobile oggetto di procedura sono presenti l'impianto elettrico ed idrico che però presenta gravi problemi relativi ad una non sempre regolare adduzione dell'acqua. Altresì, non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite rete fognaria pubblica.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso l'esterno.

DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE

Nell'immobile oggetto di procedura non sono presenti dotazioni condominiali e pertinenze.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

L'immobile è stato valutato con i seguenti metodi:

Stima a probabile valore di mercato (V1):

Tale metodo sintetico di stima consiste nel determinare un parametro di raffronto tra il bene da stimare ed altri di simili caratteristiche di cui sia già noto il prezzo di mercato. Dopo tale ricerca, in base alle caratteristiche proprie del bene si procede a determinare la classe di appartenenza nella scala dei più probabili valori di mercato.

Al fine di poter redigere la presente perizia, si è provveduto ad effettuare una stima commerciale dei beni in oggetto.

L'unità di misura per la stima in oggetto più attendibile in base al mercato locale è il metro quadrato.

Assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati ai beni già venduti e aventi, più o meno, le medesime caratteristiche a questi oggetti di stima, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, la loro ubicazione, lo stato di conservazione:

Valore immobile

Quadratura relativa all'immobile.

Superficie commerciale:

mq 151,32

Valore dell'immobile risulta essere pari a:

mq 151,32 x € 480 = € 72.633,60

Valore che tiene in considerazione lo stato attuale dell'immobile e le spese per la regolarizzazione urbanistica, catastale e giuridica.

Stima per capitalizzazione dei redditi (V2):

Per le caratteristiche peculiari degli immobili, per determinare il valore più probabile si assumono i seguenti parametri presunti di reddito, adottabili per immobili aventi le caratteristiche sopra descritte.

La stima per capitalizzazione dei redditi fa riferimento alla rendita lorda annua del bene decurtata dalle spese medie a carico del proprietario comprese imposte e tasse, una quota per vetustà e spese straordinarie a carico del proprietario; si definisce quindi Rn che è la rendita netta annua.

Rendita annua lorda = € 300,00 x 12 = 3.600,00

Al fine di stabilire il valore V2 che si cerca per il bene in oggetto, occorre che il reddito R venga capitalizzato secondo un tasso I che occorre fissare.

A tal proposito, date le caratteristiche del bene e la natura del suo utilizzo, può applicarsi un tasso I pari al 5,5 %, quindi si avrà:

$$V2 = R/I = 3.600,00 / 0,055 = \quad \quad \quad \text{€ } 65.454,54$$

ASTE GIUDIZIARIE
VALORE DELL'IMMOBILE

ASTE GIUDIZIARIE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

$$V1+V2=(72.633,60 + 65.454,54)/2= 69.044,07 \text{ euro}$$

che si arrotonda a € 69.000,00 (sessantanove/00 euro)

Poiché la quota pignorata è pari ad $\frac{1}{2}$, il valore definitivo dell'immobile è pari ad € 34.522,03, che si arrotonda ad € 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento/00)

QUOTA INDIVISA

Immobile pignorato, pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero appartamento, non risulta comodamente divisibile.

Macusa, li 10/11/2014

Il C.T.U.

Dott. Arch. Maura Fontana



ALLEGATI:

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Servizio fotografico
4. Verbale di sopralluogo
5. Schema di parcella

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n° 361/1993+756/1994 (R)+8/2010

SICILCASSA SPA

SPECIFICA COMPETENZE

SPESE

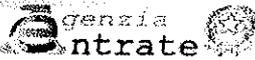
- Per documentazione fotografica mezzo proprio N° 12 foto x €1,03	€ 12,36
- Per spese di locomozione mezzo proprio A. e R. per accesso ai luoghi e reperimento documentazioni presso gli uffici Km 37 x 2 x € 0.50 Km	€ 37,00
Km 37 x 4 x € 0.50 Km per Sopralluoghi	€ 74,00
- Raccomandate di convocazione	€ 15,60
- Raccomandate spedizione perizia	€ 16,00
- Ispezioni ipotecarie e catastali	€ 68,00
- Per stampe e fotocopie perizia	€ 18,00
Somma Totale Spese	€ 240,96

Siracusa, lì 10/11/2014

Il Tecnico

(Dott. Arch.) Maura Fontana

Maura Fontana
1997



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2014

Data: 02/01/2014 - Ora: 10.41.39

Segue

Visura n.: SR0000063 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AUGUSTA (Codice: A494) Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 54 Particella: 173 Sub.: 3

INTESTATI

1		È il 14/04/1946	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (1) Proprietà per 1/2
2			

Unità immobiliare dal 02/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1		54	173	3	1		A/3	2	6 vani	Euro 340,86	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1990 n. 4824 1/1990 in atti dal 02/10/2003 (protocollo n. SR0124422) DONAZIONE
Indirizzo		VIA SIRACUSA piano: 1;									
Riserve		1 Atti di passaggio intermedi non esistenti									

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1		54	173	3	1		A/3	2	6 vani	Euro 340,86	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SIRACUSA piano: 1;									
Notifica		Partita		6146		Mod.58					

Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: SR0000063 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2014

Dati della richiesta	Comune di AUGUSTA (Codice: A494) Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 54 Particella: 173 Sub.: 3

INTESTATI

1	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 02/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	54	173	3	Cens. 1	Zona	A/3	2	6 vani	Euro 340,86	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1990 n. 4824 1/1990 in atti dal 02/10/2003 (protocollo n. SR0124422) DONAZIONE	

Indirizzo	VIA SIRACUSA piano: 1;
Riserve	1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	54	173	3	Cens. 1	Zona	A/3	2	6 vani	Euro 340,86	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	

Indirizzo	VIA SIRACUSA piano: 1;
Notifica	Partita 6146 Mod.58

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 02/01/2014 - Ora: 10.41.39

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2014

Visura n.: SR0000063 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	54	173	3	Cens. I	Zona	A/3	2	6 vani	Euro 433,82 L. 840.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo Notifica		VIA SIRACUSA piano: 1;					Partita	6146	Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	54	173	3	Cens. I	Zona	A/3	2	6 vani	L. 1.560	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo Notifica		VIA SIRACUSA piano: 1;					Partita	6146	Mod.58			

Situazione degli intestati dal 06/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/2007 Trascrizione n. 2910 /1/2007 in atti dal 19/02/2007 Repertorio n. : 1844 Rogante: D'ORO NATALIA Sede: RANDAZZO		
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA		

Situazione degli intestati dal 23/02/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/1946		(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 06/02/2007
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1990 Voltura n. 4824 /1/1990 in atti dal 02/10/2003 (protocollo n. SR0124422) Repertorio n. : 14001 Rogante: NOTAIO C. MESSINA			
Sede: CANICATTINI BAGNI Registrazione: UR Sede: SIRACUSA n: 872 del 13/03/1990 DONAZIONE			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SUI		fino al 23/02/1990
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria