

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 2

a) + b) Esatta indicazione, individuazione e descrizione sommaria del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 2" è un appartamento destinato ad uso abitativo, che si sviluppa su un unico livello al quarto piano, interno 8, di un edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra ubicato in via Temistocle n.9 avente le seguenti quote millesimali;

- millesimi proprietà, 116,40.

L'edificio è destinato per la maggior parte ad abitazioni ed è raggiungibile da Siracusa percorrendo viale Zecchino e proseguendo, oltre l'incrocio con via Filisto, per via Alcibiade fino a via dei Servi di Maria. Svoltando a sinistra si procede per 100 metri incrociando via Temistocle sulla sinistra e procedendo su detta via per 250 metri trovasi sulla sinistra il cancello d'ingresso al n.9.

Il lotto ove è ubicato l'edificio confina sui quattro lati con altre proprietà e sul lato est anche con stradina interna di accesso da via Temistocle.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale; individuata al catasto fabbricati come se-

gue:

a) al foglio 32, particella 2314 sub 18 (piano 4), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani.

c) Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale il bene immobile risulta di proprietà per intero del signor _____

attualmente lo occupa insieme _____

d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico del-

l'acquirente e che saranno cancellati regolarizzati dalla procedura:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- per domande giudiziali: *nessuno*,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge: *nessuno*,
- altri pesi e limitazioni d'uso: *nessuno*,

II. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati

o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/1996 - Registro Genera-

le n.1091, Registro Particolare n.157 - Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **70.000.000**, ipoteca a favore di Banca

Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di lire

140.000.000 su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18, contrc

ISCRIZIONE CONTRO del **27/10/2000** - Registro Genera-

le n.15811, Registro Particolare n.2148 - Ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **650.000.000**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di lire **1.3000.000.000** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub

33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.,

contro

ISCRIZIONE CONTRO del **28/02/2012** - Registro Genera-

le n.**4278**, Registro Particolare n.**379** - Ipoteca

giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **135.734,89**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.

P.A. di euro **200.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al fo-

glio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-

glio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio

32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al

foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.

Contro;

- PIGNORAMENTI ed altre trascrizioni pregiudizievole:

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/12/2013** - Registro Generale n.**18410**, Registro Particolare n.**14031** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. dei seguenti immobili:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al fo-

glio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- importo annuo delle spese di gestione e manu-

tenzione (spese condominiali): la quota annua da versare, secondo la ripartizione millesimale, è di €. 786,12,

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: per lavori di ristrutturazione €. 2.995,49,

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna*,

- eventuali cause in corso: *nessuna*,

- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/1996 - Registro Generale n. 1090, Registro Particolare n. 844 - atto notarile pubblico, compravendita del 18/01/1996, notaio De Luca Annio, contro società BIEMME Costruzioni s.r.l.

- autorimessa censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27.

e) Elencazione delle pratiche edilizie e regolarità

dell'immobile sotto il profilo urbanistico:

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Siracusa hanno portato alla luce l'esistenza di;

- una Concessione Edilizia n.136/E del 16/05/1991 (allegato 6b) "REALIZZAZIONE, PREVIA DEMOLIZIONE DI PREESISTENZE, DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE IN SIRACUSA VIA TEMISTOCLE",

- progetto di variante del 22/10/1991 (allegato 6b) "PROGETTO DI MODIFICA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PALAZZINA IN VIA TEMISTOCLE, APPROVATO DALLA C.E. IL 17/01/1991",

- progetto di variante del 25/02/1993 (allegato 6b) "MODIFICA AL PROGETTO DELLA PALAZZINA PER CIVILE ABITAZIONE SITA IN SIRACUSA - VIA TEMISTOCLE".

Rispetto ai titoli rilasciati non sono state eseguiti, successivamente, lavori difformi.

Risulta rilasciato certificato di abitabilità Prot. n.12963/Ig del 12/11/1993 (allegato 7b).

f) Descrizione analitica dei beni pignorati:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE "a"

L'appartamento fa parte di un condominio costruito all'inizio degli anni '90.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità oggetto della presente procedura esecutiva, è rea-

lizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cementizi gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realizzati con mattoni forati in doppia fila "a cassetta" con camera d'aria per uno spessore variabile da 30 a 40 cm. circa; le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

Esternamente l'immobile si presenta ben intonacato ed in discreto stato di conservazione. Relativamente agli infissi esterni dell'appartamento in oggetto, persiane in legno, si denota una mancanza di manutenzione visto lo stato di degrado della verniciatura.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'edificio è dotato di ascensore e l'appartamento è fornita degli impianti; elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Tutti gli impianti sono funzionanti e conformi alla Legge 46/90 e Legge 10/91 secondo quanto dichiarato nell'autorizzazione di abitabilità prot. n. 12963 del 12/11/1993 (allegato 7b).

L'ingresso all'appartamento, avviene dall'atrio del vano scala, entrando nel soggiorno/pranzo.

Di fronte all'ingresso vi è un disimpegno che conduce; alla cucina, alle camera da letto, al ripostiglio e ai due servizi igienici. Tutti questi ambienti, aventi altezza di 2,90 m, hanno luce ed aria diretta dall'esterno, tranne il disimpegno ed il ripostiglio, e sono così composti;

SOGGIORNO/PRANZO

L'ambiente, composto da zona pranzo e zona soggiorno, è l'ingresso dell'appartamento. Arredato con; un tavolo da pranzo, uno sparecchia-tavola, due divani, una credenza ed una libreria, si presenta ben rifinito tinteggiato con pittura lavabile di tinta chiara e pavimentato con piastrelle di grès porcellanato. Questo vano da accesso esterno sul balcone. La porta d'ingresso, di tipo blindata, è rifinita in legno come pure la porta-finestra e la persiana esterna.

RIPOSTIGLIO

All'inizio del corridoio, sulla destra, è ubicato un'ampio ripostiglio ben rifinito, mancante di luce ed aria diretta dall'esterno.

CUCINA

La cucina ha dimensioni tali da poterci pranzare ed è arredata con; mobili, pensili ed elettrodomestici oltre ad un tavolo da pranzo. Essa risulta ben ri-

finita, piastrellata fin quasi al soffitto il quale è tinteggiato con pittura lavabile. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alla porta-finestra in legno, con relativa persiana, dalla quale si ha accesso verso l'esterno sulla veranda.

CAMERE DA LETTO

Le tre camere, denominate "letto 1", "letto 2" e "letto 3", hanno caratteristiche e finiture simili.

Esse risultano tinteggiate con pittura lavabile e pavimentate con piastrelle di grès porcellanato.

L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alle porte-finestre in legno, con relative persiane, dalle quali si ha accesso verso l'esterno sulla veranda e sul balcone.

BAGNO 1

Questo bagno risulta essere un doppio servizio, ben rifinito, è rivestito con mattonelle di ceramica e presenta i seguenti sanitari: un lavabo a colonna, un vaso igienico, una doccia con relativo box.

BAGNO 2

Questo bagno considerato il bagno principale è ben rifinito e rivestito con mattonelle di ceramica e presenta i seguenti sanitari: un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidè ed una vasca da bagno.

CORRIDOIO

Esso ha funzione di connettivo con tutti i vani e risulta ben rifinito e tinteggiato con pittura lavabile.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Pranzo	13,11	1,0	13,11
Soggiorno	15,02	1,0	15,02
Disimpegno	8,31	1,0	8,31
Ripostiglio	2,90	1,0	2,90
Cucina	11,68	1,0	11,68
Letto 1	11,70	1,0	11,70
Letto 2	15,02	1,0	15,02
Bagno 1	3,45	1,0	3,45
Letto 3	11,94	1,0	11,94
Bagno 2	4,34	1,0	4,34
SOMMANO			97,47

g) Dotazioni condominiali e pertinenze:

Le dotazioni condominiali consistono nell'atrio di accesso e altri spazi esterni adibiti a spazio di manovra e parcheggio.

Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti meto-

di:

1) Criterio di stima per valori comparativi;

2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegati 8b).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U. presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manuten-

tive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 1.500,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale ragguagliata al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile parziale dei vani che compongono l'appartamento si ricava: superficie totale di **97,47 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$1.500,00 \text{ €/mq.} \times 97,47 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 146.205,00.}}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9b) risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili ubicati nel Comune di Siracusa in stato conservativo normale in zona urbana/periferica oscilla tra un **valore min** di **1.000 €/mq** ed un **valore max** di **1.350 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max.

Abitazione: €/mq **1.350,00**

Per cui un valore complessivo di:

$1.350,00 \text{ €/mq} \times 137,57 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€} 185.719,50}}$.

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con

strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio (allegato 9b) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per abitazioni civili un **valore min** di **4,0 €/mq** ed un **valore max** di **5,6 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Abitazioni civili: €/mq **4,0**

Per cui un valore di locazione pari a:

$4,0 \text{ €/mq} \times 137,57 \text{ mq} = \text{€} . 550,28.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 550,28 \text{ €/mese},$

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 550,28 \times 12 / 0,04 = 6.603,36 / 0,04 = \text{€}.$

165.084,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 2

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

ABITAZIONE

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

€. 146.205,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 185.719,50,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€. 165.084,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio ($\text{€. } 146.205,00 + \text{€. } 185.719,50 + \text{€. } 165.084,00$) / 3 = $\text{€. } 165.669,50$.

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 165.699,50.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

€. 165.699,50

che viene approssimato per eccesso a $\text{€. } 165.700,00$

(diconsi euro centosessantacinquemilasettecento virgola zero).

i) Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 3

a) + b) Esatta indicazione, individuazione e descrizione sommaria del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 3" è un autorimessa al piano terra, di un edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra ubicato in via Temistocle n.9 avente le seguenti quote millesimali;

- millesimi proprietà, 21,54.

L'edificio è destinato per la maggior parte ad abitazioni ed è raggiungibile da Siracusa percorrendo viale Zecchino e proseguendo, oltre l'incrocio con via Filisto, per via Alcibiade fino a via dei Servi di Maria. Svoltando a sinistra si procede per 100 metri incrociando via Temistocle sulla sinistra e procedendo su detta via per 250 metri trovasi sulla sinistra il cancello d'ingresso al n.9

Il lotto ove è ubicato l'edificio confina sui quattro lati con altre proprietà e sul lato est anche con stradina interna di accesso da via Temistocle.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale; individuata al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 32, particella 2314 sub 7 (piano T),
categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq.

c) Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta di

c

d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e che saranno cancellati regolarizzati dalla procedura:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti
forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa
risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- per domande giudiziali: *nessuno*,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge: *nessuno*,
- altri pesi e limitazioni d'uso: *nessuno*,

II. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/1996 - Registro Generale n. 1091, Registro Particolare n. 157 - Ipoteca de-

rivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **70.000.000**, ipoteca a favore di Banca

Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di lire

140.000.000 su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

ISCRIZIONE CONTRO del **27/10/2000** - Registro Genera-

le n.**15811**, Registro Particolare n.**2148** - Ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **650.000.000**, ipoteca a favore di Ban-

ca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di

lire **1.3000.000.000** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub

31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.,

contro

vano e

ISCRIZIONE CONTRO del **13/10/2004** - Registro Genera-
le n.**23768**, Registro Particolare n.**6171** - Ipoteca
derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **465.000,00**, ipoteca a favore di Banca
Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di eu-
ro **930.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 27,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub

31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186

particella 149 sub 3.,

contro

ISCRIZIONE CONTRO del **28/02/2012** - Registro Genera-

le n.**4278**, Registro Particolare n.**379** - Ipoteca

giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **135.734,89**, ipoteca a favore

di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.

P.A. di euro **200.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al fo-

glio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-

glio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio

32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al

foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella

2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

- PIGNORAMENTI ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/12/2013** - Registro Generale n.**18410**, Registro Particolare n.**14031** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. dei seguenti immobili:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio
32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.

Contro;

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

• importo annuo delle spese di gestione e manu-

tenzione (spese condominiali): la quota annua

da versare, secondo la ripartizione millesimale, è di €. 145,44,

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: per lavori di ristrutturazione €. 554,32,

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna*,

- eventuali cause in corso: *nessuna*,

- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto

d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/1996 - Registro Generale n. 1090, Registro Particolare n. 844 - atto notarile pubblico, compravendita del 18/01/1996, notaio De Luca Annio, contro società BIEMME Costruzioni s.r.l. a favore di La Rosa Silvano su:

- autorimessa censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27.

e) Elencazione delle pratiche edilizie e regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico:

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Siracusa hanno portato alla luce l'esistenza di;

- una Concessione Edilizia n.136/E del 16/05/1991 (allegato 6b) "REALIZZAZIONE, PREVIA DEMOLIZIONE DI PREESISTENZE, DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE IN SIRACUSA VIA TEMISTOCLE",
- progetto di variante del 22/10/1991 (allegato 6b)

"PROGETTO DI MODIFICA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PALAZZINA IN VIA TEMISTOCLE, APPROVATO DALLA C.E. IL 17/01/1991",

- progetto di variante del 25/02/1993 (allegato 6b) "MODIFICA AL PROGETTO DELLA PALAZZINA PER CIVILE ABITAZIONE SITA IN SIRACUSA - VIA TEMISTOCLE".

Rispetto ai titoli rilasciati non sono state eseguiti, successivamente, lavori difformi.

Risulta rilasciato certificato di abitabilità Prot. n.12963/Ig del 12/11/1993 (allegato 7b).

f) Descrizione analitica dei beni pignorati:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE "a"

Il garage fa parte di un condominio costruito all'inizio degli anni '90.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità oggetto della presente procedura esecutiva, è realizzato con struttura in cemento armato e solai in

latero-cementizi gettati in opera di spessore al
finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realiz-
zati con mattoni forati in doppia fila "a cassetta"
con camera d'aria per uno spessore variabile da 30
a 40 cm. Circa.

Esternamente l'immobile si presenta ben intonacato
ed in discreto stato di conservazione.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla
vigente normativa si relaziona quanto segue.

Il garage è dotato semplicemente di impianto elet-
trico ed idrico-fognario.

Tutti gli impianti sono funzionati e conformi alla
Legge 46/90 e Legge 10/91 secondo quanto dichiarato
nell'autorizzazione di abitabilità prot. n. 12963
del 12/11/1993 (allegato 7b).

Le finiture interne sono semplici; intonaco di tipo
civile e pavimentazione in grès porcellanato. La
chiusura con saracinesca in ferro a comando manua-
le.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calco-
lo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Garage	25,13	1,0	25,13
SOMMANO			25,13

g) Dotazioni condominiali e pertinenze:

Le dotazioni condominiali consistono nell'atrio di

accesso e altri spazi esterni adibiti a spazio di manovra e parcheggio.

Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegati 8c).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte

le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 900,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale ragguagliata al 50% della sua reale estensione). Dai Rilievi effettuati si ricava: superficie totale di **25,13 mq.** di

superficie commerciale edificata ragguagliata.

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$900,00 \text{ €/mq.} \times 25,13 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 22.617,00.}}}$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i

muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9b) risulta che il valore di mercato in euro/mq per box ubicati nel Comune di Siracusa in stato conservativo normale in zona urbana/periferica oscilla tra un **valore min** di 750 €/mq ed un **valore max** di 1.000 €/mq, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, quindi più facilmente vendibile, ma facendo parte di un condominio si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max.

Autorimessa: $(\text{€/mq } 750 + \text{€/mq } 1000) / 2 = \text{€/mq } 875,00$

Per cui un valore complessivo di:

$875,00 \text{ €/mq.} \times 30,38 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. } 26.582,50.}}$

Criterio di stima per via analitica sulla base dei
canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata
eseguita sulla base delle redditività mensile (ca-
none di locazione x superficie residenziale lorda)
di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando
per accumulazione iniziale tali redditività con
strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dal-
l'Agenzia del Territorio (allegato 9b) sono stati
desunti i seguenti dati per la stima analitica: per
box un **valore min** di **3,20 €/mq** ed un **valore max** di
4,6 €/mq, in riferimento alla superficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento
quello min.

Autorimessa: €/mq **3,20**

Per cui un valore di locazione pari a:

$3,20 \text{ €/mq} \times 30,38 \text{ mq} = \text{€} \cdot 97,22$.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto,
il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 97,22 \text{ €/mese}$,

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 97,22 \cdot 12 / 0,04 = 1.166,64 / 0,04 = \text{€} \cdot$

29.166,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 3

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri
estimativi adottati si ha:

AUTORIMESSA

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

€. 22.617,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 26.582,50,

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€. 29.166,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio $(€. 22.617,00 + €. 26.582,50 + €. 29.166,00) / 3 = €. 26.121,83.$

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 26.121,83.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

€. 26.121,83

che viene approssimato per eccesso a €.

26.122,00 (diconsi euro ventiseimilacentove due
virgola zero).

i) Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 4

a) + b) Esatta indicazione, individuazione e descrizione sommaria del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 4" è un sottotetto all'ultimo piano, di un edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra ubicato in via Temistocle n.9 avente le seguenti quote millesimali;

- millesimi proprietà, 12,20.

L'edificio è destinato per la maggior parte ad abitazioni ed è raggiungibile da Siracusa percorrendo viale Zecchino e proseguendo, oltre l'incrocio con via Filisto, per via Alcibiade fino a via dei Servi di Maria. Svoltando a sinistra si procede per 100 metri incrociando via Temistocle sulla sinistra e procedendo su detta via per 250 metri trovasi sulla sinistra il cancello d'ingresso al n.9.

Il lotto ove è ubicato l'edificio confina sui quattro lati con altre proprietà e sul lato est anche con stradina interna di accesso da via Temistocle.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale; individuata al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 32, particella 2314 sub 27 (piano 5),
categoria C/2, classe 5, consistenza 48 mq.

c) Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta di
proprietà per intero del

att

**d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'
l'acquirente e che saranno cancellati regolariz-
zati dalla procedura:**

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti
forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa
risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- per domande giudiziali: *nessuno*,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di
cubatura: *nessuno*,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di
assegnazione della causa al coniuge: *nessuno*,
- altri pesi e limitazioni d'uso: *nessuno*,

II. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati

o regolarizzati al momento della vendita a cura e
spese della procedura;

- ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/1996 - Registro Genera-
le n. 1091, Registro Particolare n. 157 - Ipoteca de-

rivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **70.000.000**, ipoteca a favore di Banca

Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di lire

140.000.000 su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

contro

ISCRIZIONE CONTRO del **27/10/2000** - Registro Genera-

le n.**15811**, Registro Particolare n.**2148** - Ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **650.000.000**, ipoteca a favore di Ban-

ca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di

lire **1.3000.000.000** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub

31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.,

contro

ISCRIZIONE CONTRO del **13/10/2004** - Registro Genera-
le n.**23768**, Registro Particolare n.**6171** - Ipoteca
derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **465.000,00**, ipoteca a favore di Banca
Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di eu-
ro **930.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 27,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub

31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186

particella 149 sub 3.,

contro la stessa vincenzo, valvo vicina, da noti

ISCRIZIONE CONTRO del **28/02/2012** - Registro Genera-

le n.**4278**, Registro Particolare n.**379** - Ipoteca

giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **135.734,89**, ipoteca a favore

di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.

P.A. di euro **200.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al fo-

glio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-

glio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio

32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al

foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella

2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.

Contro;

- PIGNORAMENTI ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/12/2013** - Registro Generale n. **18410**, Registro Particolare n. **14031** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. dei seguenti immobili:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio
32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.

Contro;

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- importo annuo delle spese di gestione e manu-
tenzione (spese condominiali): la quota annua

da versare, secondo la ripartizione millesimale, è di €. 82,44,

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: per lavori di ristrutturazione €. 313,96,

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna*,

- eventuali cause in corso: *nessuna*,

- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto

d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/1996 - Registro Generale n.1090, Registro Particolare n.844 - atto notarile pubblico, compravendita del 18/01/1996, notaio De Luca Annio, contro società BIEMME Costruzioni s.r.l. a favore di La Rosa Silvano su:

- autorimessa censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27.

e) Elencazione delle pratiche edilizie e regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico:

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Siracusa hanno portato alla luce l'esistenza di:

- una Concessione Edilizia n.136/E del 16/05/1991 (allegato 6b) "REALIZZAZIONE, PREVIA DEMOLIZIONE DI PREESISTENZE, DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE IN SIRACUSA VIA TEMISTOCLE",
- progetto di variante del 22/10/1991 (allegato 6b)

"PROGETTO DI MODIFICA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PALAZZINA IN VIA TEMISTOCLE, APPROVATO DALLA C.E. IL 17/01/1991",

- progetto di variante del 25/02/1993 (allegato 6b) "MODIFICA AL PROGETTO DELLA PALAZZINA PER CIVILE ABITAZIONE SITA IN SIRACUSA - VIA TEMISTOCLE".

Rispetto ai titoli rilasciati non sono state eseguiti, successivamente, lavori difformi.

Risulta rilasciato certificato di abitabilità Prot. n.12963/Ig del 12/11/1993 (allegato 7b).

f) Descrizione analitica dei beni pignorati:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE "a"

Il sottotetto fa parte di un condominio costruito all'inizio degli anni '90.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità oggetto della presente procedura esecutiva, è realizzato con struttura in cemento armato e solai in

latero-cementizi gettati in opera di spessore al
finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realiz-
zati con mattoni forati in doppia fila "a cassetta"
con camera d'aria per uno spessore variabile da 30
a 40 cm. Circa.

Esternamente l'immobile si presenta ben intonacato
ed in discreto stato di conservazione.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla
vigente normativa si relaziona quanto segue.

Il sottotetto è dotato semplicemente di impianto
elettrico ed idrico-fognario.

Tutti gli impianti sono funzionati e conformi alla
Legge 46/90 e Legge 10/91 secondo quanto dichiarato
nell'autorizzazione di abitabilità prot. n. 12963
del 12/11/1993 (allegato 7b).

Le finiture interne sono semplici; intonaco di tipo
civile e pavimentazione in grès porcellanato. La
copertura è con travi e tavolato in legno a vista
con finitura di vernice trasparente. L'illuminazio-
ne ed il ricambio d'aria sono affidate alle due fi-
nestre a tetto in legno.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calco-
lo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Sottotetto	50,40	0,5	25,20

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
SOMMANO			25,20

g) Dotazioni condominiali e pertinenze:

Le dotazioni condominiali consistono nell'atrio di accesso e altri spazi esterni adibiti a spazio di manovra e parcheggio.

Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegato 8d).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato** per la parte edificata pari a circa 1.000,00 €/mq.

di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale raggugliata al 50% della sua reale estensione). Dai Rilievi effettuati si ricava: superficie totale di 25,20 mq. di **superficie commerciale edificata raggugliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale raggugliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$1.000,00 \text{ €/mq.} \times 25,20 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 25.200,00.}}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie raggugliata del balcone al 40%

della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9b) risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo economico ubicati nel Comune di Siracusa in stato conservativo normale in zona urbana/periferica oscilla tra un **valore min di 750 €/mq** ed un **valore max di 1.050 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, quindi più facilmente vendibile, ma trattandosi di un sottotetto

si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Abitazione: €/mq 750,00

Per cui un valore complessivo di:

$750,00 \text{ €/mq.} \times 57,02 \text{ mq.} = \text{€. } 42.765,00.$

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio (allegato 9b) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per abitazioni civili un **valore min** di **2,9 €/mq** ed un **valore max** di **4,3 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Abitazione: €/mq 2,9

Per cui un valore di locazione pari a:

$2,9 \text{ €/mq.} \times 57,02 \text{ mq.} = \text{€. } 165,36.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto,

il seguente:

Fitto mensile R_m lordo = 165,36 €/mese,

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$$V = R_{\text{annuo}}/r = 165,36 \cdot 12 / 0,04 = 1.984,32 / 0,04 = \text{€}.$$

49.608,00.

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 4

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri
estimativi adottati si ha:

SOTTOTETTO

- Valore risultante dalla stima per valori compara-
tivi:

€. 25.200,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unita-
ri dell'immobile attraverso i dati desunti dal-
l'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 42.765,00,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-
bile attraverso i canoni di locazione:

€. 49.608,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-
ri, risulta:

$$\text{Valore Capitale Medio } (\text{€} . 25.200,00 + \text{€} . 42.765,00 \\ + \text{€} . 49.608,00) / 3 = \text{€} . 39.191,00.$$

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 39.191,00.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€. 39.191,00

In definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto**, è pari a €. 39.191,00 (diconsi euro trentanove milacentonovantuno virgola zero).

i) Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it