

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CORIA
AVV. DIAGATA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 205/03 e 274/03 del ruolo Gen. Esec.

Promossa da:

BANCO DI SICILIA S.p.a.
RAPPAZZO GIUSEPPE

Contro:

PRUMERI SERAFINA, nata a Lentini il 01/09/1954
CATAPANO ALFIO, nato a Lentini il 28/10/1948
PRUMERI VINCENZO, nato a Lentini il 01/07/1932
MOTTA MICHELA, nata a Solarino il 20/04/1932

RELAZIONE DEL C.T.U.

G.E. : Dott.ssa LO IACONO Simona.

C.T.U. : Ing. MIDOLO Sebastiano.



- A5: Planimetria Catastale immobile A;
- A6: Estratto di mappa immobile A;
- A7: Visure Catastali immobili A, B e C;
- B1: Concessione in Sanatoria del fabbricato costituente gli immobili B e C;
- B2: Elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria del fabbricato costituente gli immobili B e C;
- B3: Planimetria Catastale immobile B;
- C1: Planimetria Catastale immobile C;
- D1: Planimetria Catastale immobile D;
- D2: Contratto di locazione immobili D ed E;
- D3: Visure Catastali immobili D ed E
- E1: Concessione in Sanatoria del fabbricato in cui è inserito l'immobile E;
- E2: Elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria del fabbricato in cui è inserito l'immobile E;
- E3: Planimetria Catastale immobile E;
- F1: Estratto di mappa immobile F;
- F2: Concessione in Sanatoria del fabbricato costituente gli immobili F;
- F3: Elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria del fabbricato costituente gli immobili F;
- F4: Visure Catastali immobili F;
- F5: Planimetrie Catastali immobili F;
- F6: Rilievo planimetrico degli immobili F1, F2 ed F3;
- F7: individuazione planimetrica degli immobili F1, F2 ed F3;
- G1: Estratto di mappa immobile G;
- G2: Visura Catastale immobile G;

5.0 Visure ipotecarie immobili pignorati

6.0 Relazione Fotografica



1.0 PREMESSA

La S.V. ill.ma in data 28 gennaio 2005 ha nominato come C.T.U., per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 205/03 e 274/03 del ruolo Gen. Esec., il sottoscritto Ing. Sebastiano Midolo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 1443, con studio in Siracusa, via dell'olimpiade n. 4/D, invitandolo contestualmente a prestare il giuramento di rito. Durante detta udienza, il sottoscritto, dopo aver preso visione del mandato, ha prestato giuramento ed ha ricevuto il termine di 180 gg per il deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Dietro presentazione di due distinte istanze effettuate dallo scrivente (proposte ed accordate in data 17/06/2005. e in data 23/09/2005), i termini di consegna della perizia sono stati slittati a giorno 30/09/2005.

2.0 SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per ottemperare all'incarico ricevuto dal G.E. della causa, il sottoscritto C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione nell'udienza del 28/01/2005;
- in data 16/02/2005 si è recato presso l'Agenzia del Territorio, per dare inizio alle ricerche catastali;
- in data 28/02/2005 si è recato presso l'Agenzia del Territorio per proseguire le ricerche catastali;
- in data 29/03/2005 sono state spedite le raccomandate (con ricevuta di ritorno) per comunicare l'inizio delle operazioni peritali fissate per giorno 12 e 13/04/2005;
- in data 12/04/2005 si è recato in Lentini e Carlentini per dare inizio alle operazioni peritali (beni di proprietà del sig. Prumeri Vincenzo e sig.ra Motta Michela);
- in data 13/04/2005 si è recato in Lentini e Carlentini per proseguire con le operazioni peritali (beni di proprietà del sig. Catapano Alfio e sig.ra Prumeri Serafina);
- in data 17/06/2005 ha presentato al G.E. una dichiarazione con la quale si facevano notare alcune anomalie sullo stato di possesso degli immobili;
- in data 17/06/2005 è stata inoltrata la richiesta per usufruire di un collaboratore (ing. Alessia Alaimo) e per ottenere una proroga sui tempi di consegna (giorni 60);
- in data 31/08/2005 si è recato in Lentini e Carlentini per dare inizio agli accertamenti urbanistici;
- In data 01/09/2005 sono state spedite le raccomandate con ricevuta di ritorno per comunicare l'inizio delle operazioni peritali;

- In data 09/09/2005 si è recato presso l'Agenzia del Territorio per proseguire le ricerche catastali;
- In data 13/09/2005 si è recato in Lentini per proseguire con le operazioni peritali (rilievo immobili D, E ed F);
- In data 14/09/2005 si è recato presso l'Agenzia del Territorio per concludere le ricerche catastali;
- In data 14/09/2005 si è recato in Carlentini per proseguire le verifiche urbanistiche;
- In data 14/09/2005 sono proseguite le ricerche catastali e le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- In data 22/09/2005 sono state completate le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- In data 23/09/2005 è stata inoltrata istanza per slittare i termini di consegna della perizia a giorno 30/09/2005.

3.0 RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

Con verbale di prima comparizione redatto in data 28/01/2005, il G.E. ha elencato i quesiti ai quali il sottoscritto CTU dovrà rispondere.

Al fine di facilitare la comprensione delle risposte, l'esposizione della presente perizia seguirà l'ordine imposto dal suddetto verbale indicando con il colore rosso i quesiti del giudice (*colore grigio chiaro in fotocopia*) mentre con il colore nero le risposte redatte da sottoscritto.



Primer

Repetto Giorgio fo c. m. x 274/03
fu len 25.841,75 No ifo Ken

Kellia opa 1524,54

Fedi ol 11.970,40

Burken Ploric 3.437,85

BRL 36.083,34

m. l. m. i. fo 60 p. m. 242/4

fogli

Ben

4P41

532S)

QUESITI G.E.

PROVVEDA L'ESPERTO, ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA, AL DEBITORE DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

A. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;

Beni di proprietà di PRUMERI VINCENZO (nato a Lentini giorno 01/07/1932, C.F. PRM VCN 32L01 E532L) e MOTTA MICHELA (nata a Solarino il 20/04/1932, C.F. MTT MHL 32D60 I785E) in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno:

- Appezamento di terreno in Carlentini, C/da Casazza esteso are 19,95 riportato nel NCT al foglio 14, particella 329;
- Appartamento sito in Lentini (NON Carlentini) via Modica n°18, riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub 2;

Nell'atto di pignoramento, per errore, l'appartamento è stato ubicato nel Comune di Carlentini.

In effetti l'appartamento è sito in Lentini, via Modica n°18, riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub 2.

- Garage sito in Lentini (NON Carlentini) via Modica n. 20 riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub1.

Nell'atto di pignoramento, per errore, il garage è stato ubicato nel Comune di Carlentini.

In effetti il garage è sito in Lentini, via Modica n. 20 riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub1.

Beni di proprietà di Prumeri Serafina (nata a Lentini giorno 01/09/1954, C.F. PRM SFN 54P41 E532B) e Catapano Alfio (nato a Lentini giorno 28/10/1948, C.F. CTP LFA 48R28 E532S) in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno:

- Casa a piano terra senza area di sopraelevazione sita in Lentini, via Marganzio n.110 riportata nel NCEU al foglio 91, mappale 92/1;

- Garage in Lentini via T. Campanella n.6, piano terra di mq 78 riportato nel NCEU al foglio 91, mappale 93/1 e 92/2 graffate.

Beni di proprietà esclusiva di Catapano Alfio (nato a Lentini giorno 28/10/1948, C.F. CTP LFA 48R28 E532S):

- Appezamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio riportato in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la **particella 242** di mq 32, altro stacco individuato con le **particelle 266 e 267** di mq 280 ed altro stacco individuato con le **particelle 643 e 645** di complessivi mq 43 ;
- Terreno in Carlentini, c.da Casazza riportato in catasto al **foglio 14, particelle 344 e 346**, esteso nel complesso are 40,21.

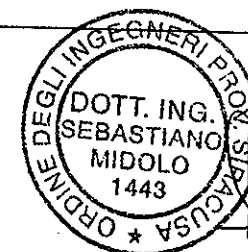


- B. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- C. all'identificazione catastale 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

B + C

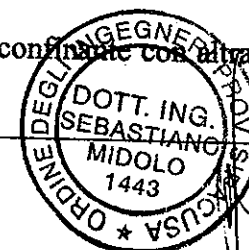
BENI DI PROPRIETÀ DI PRUMERI VINCENZO E MOTTA MICHELA IN RAGIONE DI ½ CIASCUNO

LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	DA SEGNALARE (sotto il profilo urbanistico e catastale)
A	Appezzamento di terreno in Carlentini, C/da Casazza esteso are 19,95 riportato nel NCT al foglio 14, particella 329.	In tale appezzamento di terreno è stata costruita una villetta che risulta regolarmente accatastata al F. 14 particella 832 del Comune di Carlentini (Di seguito, terreno e villetta verranno identificati come Immobile A). Il fabbricato innanzi specificato è stato costruito abusivamente e, nonostante sia stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria in quanto risultano mancanti alcuni documenti (vedere a tal proposito l'allegato A1). La concessione in sanatoria, comunque, è rilasciabile dietro completamento della pratica già presentata (i costi relativi al completamento ammontano a circa 1.500 euro).



BENI DI PROPRIETÀ DI PRUMERI SERAFINA E CATAPANO ALFIO IN RAGIONE DI ½ CIASCUNO:

LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	DA SEGNALARE (sotto il profilo urbanistico e catastale)
D	Casa a piano terra senza area di sopraelevazione sita in Lentini, via Murganzio n.110 riportata nel NCEU al foglio 91, mappale 92/1.	Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, non è stata trovata alcuna planimetria depositata. Ciò probabilmente è dovuto al fatto che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1940 (la planimetria catastale riporta la data del 13/04/1940) e quindi prima dell'entrata in vigore della legge 765/67 (che prevedeva il deposito delle planimetrie). La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato attuale in cui versa l'immobile. Infatti, questo ultimo, è stato unito ad altri due immobili: uno di proprietà degli stessi Catapano Alfio e Prumeri Serafina (si tratta del garage di via T. Campanella identificato con la lettera E) e l'altro con un immobile appartenente ad altra ditta. Si rileva, inoltre, che l'immobile risulta di categoria A5 (abitazione ultrapopolare) mentre, essendo adibito ad attività commerciale, dovrebbe appartenere alla categoria C1. Dalla visura catastale l'immobile risulta al civico 104 anziché 110 (tale differenza è probabilmente dovuta ad una rinumerazione dei civici della via Murganzio). Per la chiusura della porta (che mette in comunicazione l'immobile D con l'immobile E), e quindi per ripristinare la condizione indicata nelle planimetrie depositate presso l'UTC, i costi ammontano a circa 600 € (la metà di tale cifra è stata decurtata dal valore dell'immobile D; l'altra metà è stata decurtata dal valore dell'immobile E). Per la separazione dell'immobile D da quello confinato con altra ditta, i costi ammontano a circa 1.800,00 €.



E	Garage in Lentini via T. Campanella n.6, piano terra di mq 78 riportato nel NCEU al foglio 91, mappale 93/1 e 92/2 graffate.	Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato costruito abusivamente ma regolarmente sanato (concessione edilizia in sanatoria n° 23719 rilasciata dal Sindaco del comune di Lentini il 11 febbraio 1999) ed accatastato. Sia urbanisticamente che catastalmente però esiste una difformità consistente nell'aver di fatto unito gli immobili D ed E (è stata aperta una porta sul muro di confine fra i due immobili). Per la chiusura della porta (che mette in comunicazione l'immobile D con l'immobile E), e quindi per ripristinare la condizione indicata nelle planimetrie depositate presso l'UTC, i costi ammontano a circa 600 € (La metà di tale cifra è stata decurtata dal valore dell'immobile E).
---	---	--

BENI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI CATAPANO ALFIO:

LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	DA SEGNALARE (sotto il profilo urbanistico e catastale)
F	Appezamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio riportato in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la particella 242 di mq 32, altro stacco individuato con le particelle 266 e 267 di mq 280 ed altro stacco individuato con le particelle 643 e 645 di complessivi mq 43.	Nell'apprezzamento di terreno è stato costruito un fabbricato a due elevazioni fuori terra (Piano terra e piano primo oltre al torrino scala per l'accesso al terrazzo). Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato costruito abusivamente ma regolarmente sanato (concessione edilizia in sanatoria n° 25080 rilasciata dal Sindaco del comune di Lentini il 15 settembre 1993). Da dati desunti dalle planimetrie catastali, il fabbricato era costituito da un'officina al piano terra e da due appartamenti al primo piano tutti accatastati come di seguito indicato: ➤ al foglio 60, particella 242, sub 1 del Comune di Lentini, l'officina del piano terra; ➤ al foglio 60, particella 242, sub 3 del Comune di Lentini, il lastrico solare; ➤ al foglio 60, particella 242, sub 4 del Comune di Lentini, un

appartamento del primo piano;

- al foglio 60, particella 242, sub 5 del Comune di Lentini, l'altro appartamento del primo piano;

Rispetto a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia), e quelle depositate al Catasto (planimetrie catastali), si può rilevare che:

1. Al piano terra, invece di esistere un unico ambiente (Officina), è stato realizzato un muro divisorio creando, di fatti, due ambienti indipendenti.
2. Al primo piano, invece di esistere due unità immobiliari, di fatto, ne è stata realizzata una terza (è stato attuato abusivamente un frazionamento della particella 242 sub 4).

Visto lo stato dei luoghi, è tecnicamente conveniente:

- per il piano terra, ripristinare l'unico ambiente costituente l'officina (abbattendo il muro realizzato abusivamente);
- per il primo piano, mantenere quanto realizzato dal frazionamento (in questo modo al primo piano troveremo tre appartamenti indipendenti).

Gli immobili indipendenti che costituiscono il fabbricato quindi saranno così individuati:

- I due immobili ricavati dal frazionamento della particella 242 sub 4, con **F1** ed **F2**;
- il terzo immobile del piano primo, costituente la particella 242 sub 5, con **F3**;
- l'officina, costituente la particella 242 sub 1, con **F4**.

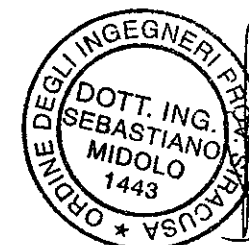
Vedere a tal proposito l'ALLEGATO F6 E l'ALLEGATO F7 dai quali si evince chiaramente la suddivisione degli immobili del primo piano.

Per sanare gli abusi urbanistici, sono necessari:

- Per F1: 5.303,03 € (di cui 4.329,00 per l'oblazione e 974,03 per l'anticipazione degli oneri concessori);
- Per F2: 6.273,96 € (di cui 5.121,60 per l'oblazione e 1.152,36 per



		l'anticipazione degli oneri concessori); > L'immobile F3 non è stato coinvolto nel frazionamento, quindi risulta regolare. > Per F4: 2.000 € (per il ripristino delle condizioni originarie, ovvero, per la demolizione del muro). I costi relativi all'aggiornamento delle planimetrie catastali (per la regolarizzazione del frazionamento) ammontano a: > Per F1: 435,00 €; > Per F2: 435,00 €;
G	Terreno in Carlentini, c.da Casazza riportato in catasto al foglio 14, particelle 344 e 346, esteso nel complesso are 40,21.	Non sono presenti immobili. Non sono state rilevate difformità sotto il profilo catastale.



REDIGA QUINDI, LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, TANTE RELAZIONI DI STIMA QUANTI SONO I LOTTI INDIVIDUATI, INDICANDO IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI:

- A. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, 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 dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- B. una breve descrizione progressiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati fra l'altro anche il contesto in cui si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
- C. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	A + B + C
A	App ezzamento di terreno in Carlentini, C/da Casazza esteso are 19,95 riportato nel NCT al foglio 14, particella 329. Come accennato in precedenza, sul terreno in esame è stata costruita una villetta a carattere economico costituita da due elevazioni fuori terra (piano terra e sottotetto non abitabile). Il piano terra è composto da una cucina dotata di forno a pietra, una lavanderia, un soggiorno, tre camere da letto ed un Wc. All'esterno troviamo un casotto che per metà ospita un ripostiglio e per metà una vasca d'acqua alimentata da una trivella (che si nota entrando nel lotto a sinistra). Gli scarichi vengono convogliati in una fossa imhoff. La zona in cui insiste il terreno è piuttosto isolata ed è abitata prevalentemente nel periodo estivo.



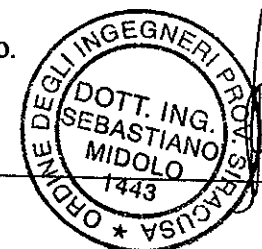
	L'abitazione risulta abitata saltuariamente dai proprietari (da dichiarazione del sig. Prumeri Vincenzo).
B + C	Appartamento sito in Lentini via Modica n°18, riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub 2. Garage sito in Lentini, via Modica n. 20 riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub1. Gli immobili B e C costituiscono un fabbricato costruito abusivamente, ma sanato (concessione edilizia in sanatoria n° 23719 rilasciata dal Sindaco del comune di Lentini il 28 agosto 1991) e accatastato. L'appartamento B, formato da un salone, una cucina, un ripostiglio, un bagno e due camere da letto, è del tutto rifinito (le finiture sono del tipo economico) mentre il garage, parte del vano scala ed il prospetto su via Modica risultano non complete. Il fabbricato è inserito in una zona a carattere residenziale e nelle vicinanze esistono alcuni esercizi commerciali. Gli immobili risultano attualmente occupati dagli attuali proprietari (da dichiarazione del sig. Prumeri Vincenzo).

LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	A + B + C
D	Casa a piano terra senza area di sopraelevazione sita in Lentini, via Murganzio n.110 riportata nel NCEU al foglio 91, mappale 92/1. L'immobile costituisce parte del piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo). Trattasi di una singola stanza che è stata di fatto unita ad altri due immobili, uno di proprietà degli stessi proprietari Catapano Alfio e Prumeri Serafina (si tratta del garage di via T. Campanella identificato con la lettera E) e l'altro con un immobile appartenente ad altra ditta. L'immobile, allo stato attuale, risulta locato alla signora Carpagnano Antonella ed è adibito ad attività commerciale (vendita di calzature e pelletteria; licenza n. 1681 rilasciata dal Comune di Lentini). Il contratto di locazione è stato stipulato giorno 01/06/2002 tra i signori Catapano Alfio e Carpagnano Antonella ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio locale di Lentini, al n. 383 del 31/05/2002 (copia del contratto è allegato alla presente relazione). La zona in cui insiste l'immobile è a carattere prettamente commerciale. In particolare la via Murganzio è una delle principali vie della zona vecchia di Lentini.



E	Garage in Lentini via T. Campanella n.6, piano terra di mq 78 riportato nel NCEU al foglio 91, mappale 93/1 e 92/2 graffate. Tale garage è stato di fatto unito con l'immobile D (è stata aperta una porta sul muro di confine fra i due immobili). Attualmente è utilizzato come retrobottega del negozio esistente nell'immobile D (di via Murganzio). La via T. Campanella è una strada di secondaria importanza perpendicolare alla via Murganzio, e si trova inserita in una zona prevalentemente a carattere commerciale. L'immobile, allo stato attuale, risulta locato alla signora Carpagnano Antonella. Il contratto di locazione è stato stipulato giorno 01/06/2002 tra i signori Catapano Alfio e Carpagnano Antonella ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio locale di Lentini, al n. 383 del 31/05/2002. (Si tratta dello stesso contratto di cui all'immobile D).
---	---

LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	A + B + C
F	Appezamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio riportato in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la particella 242 di mq 32, altro stacco individuato con le particelle 266 e 267 di mq 280 ed altro stacco individuato con le particelle 643 e 645 di complessivi mq 43. Su tale appezzamento di terreno è stato costruito un fabbricato costituito da piano terra, primo piano e copertura a terrazza. I prospetti ed il vano scala sono in parte da rifinire. La copertura è a terrazza ed è stata finita con uno strato di guaina impermeabilizzante rivestita in alluminio. Al piano terra troviamo due locali di cui uno dotato di ripostiglio e soppalco. In effetti, dalle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico, si evince che il piano terra dovrebbe essere costituito da un ambiente destinato ad officina. Il <u>primo piano</u> è composto da tre appartamenti, due totalmente rifiniti ed il terzo da completare (sono esistenti solamente le tramezzature interne, le tamponature esterne e gli infissi esterni). Dalle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini, risultano solamente due unità immobiliari. Le due unità immobiliari rifinite sono così composte: - la prima, indicata con F1, da un ingresso-salone, una camera da letto, una cucina ed un bagno; - la seconda, indicata con F2, da un ingresso, un ripostiglio, una cucina, due stanze da letto ed un bagno. L'unità immobiliare non rifinita, indicata con F3, risulta così composta: - un ingresso-cucina, un bagno, una camera da letto e due ripostigli. L'unità immobiliare indicata con F1, è attualmente occupata dal sig. Catapano Alfio e dalla moglie.



	L'unità immobiliare indicata con F2, è attualmente occupata dal figlio e dalla nuora del sig. Catapano Alfio (in tale unità non è stato possibile scattare delle foto). L'unità immobiliare indicata con F3, allo stato di fatto, non è abitabile ed è utilizzata come locale di sgombero.. La zona in cui insiste il fabbricato è di tipo residenziale e si trova proprio all'ingresso di Lentini (provenendo dalla Strada Statale per Catania).
G	Terreno in Carlentini, c.da Casazza riportato in catasto al foglio 14, particelle 344 e 346, esteso nel complesso are 40,21. Il terreno si presenta incolto e, allo stato attuale, vi è stata depositata un struttura prefabbricata (container facilmente rimovibile). La zona in cui insiste il terreno è piuttosto isolata ed è prevalentemente abitata nel periodo estivo.



D. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando, per questi ultimi, 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 oneri e vincoli:

b. per i vincoli che resteranno a carico dell'inquirente:

- i. domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- ii. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- iii. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

iv. altri pesi o limitazioni d'uso;

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

i. iscrizioni;

d. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- i. per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- ii. difformità urbanistico-edilizie;
- iii. difformità catastali;



LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	D
A	Appezamento di terreno in Carlentini, C/da Casazza esteso are 19,95 riportato nel NCT al foglio 14, particella 329. Per l'immobile in questione esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni: ➤ Trascrizione (verbale di pignoramento immobiliare) del 16/10/2003; Numero Registro Particolare 13271; Numero Registro Generale 18200. ➤ Iscrizione (decreto ingiuntivo) del 01/04/2003; Numero Registro Particolare 795; Numero Registro Generale 5956. E' stata eseguita anche un'ispezione per il fabbricato costruito sul terreno (Comune di Carlentini, catasto urbano, foglio 14, particella 832) ma la ricerca ha dato esito negativo.
B	Appartamento sito in Lentini via Modica n°18, riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub 2. Per l'immobile in questione esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni: ➤ Iscrizione (ipoteca volontaria) del 25/09/2000; Numero Registro Particolare 1921; Numero Registro Generale 13747.
C	Garage sito in Lentini, via Modica n. 20 riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub1. Per l'immobile in questione esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni: ➤ Iscrizione (ipoteca volontaria) del 25/09/2000; Numero Registro Particolare 1921; Numero Registro Generale 13747.



LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	
D	Casa a piano terra senza area di sopraelevazione sita in Lentini, via Murganzio n.110 riportata nel NCEU al foglio 91, mappale 92/1. Per l'immobile in questione esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni: ➤ Trascrizione (verbale di pignoramento immobiliare) del 16/10/2003; Numero Registro Particolare 13271; Numero Registro Generale 18200. ➤ Trascrizione (verbale di pignoramento immobili) del 23/12/2003; Numero Registro Particolare 16768; Numero Registro Generale 23246; ➤ Iscrizione (ipoteca volontaria) del 29/01/1999; Numero Registro Particolare 146; Numero Registro Generale 1310; ➤ Iscrizione (decreto ingiuntivo) del 01/04/2003; Numero Registro Particolare 795; Numero Registro Generale 5956.
E	Garage in Lentini via T. Campanella n.6, piano terra di mq 78 riportato nel NCEU al foglio 91, mappale 93/1 e 92/2 graffate. Per l'immobile in questione esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni: ➤ Trascrizione (verbale di pignoramento immobili) del 16/10/2003; Numero Registro Particolare 13271; Numero Registro Generale 18200; ➤ Trascrizione (verbale di pignoramento immobili) del 23/12/2003; Numero Registro Particolare 16768; Numero Registro Generale 23246; ➤ Iscrizione (Ipoteca Volontaria) del 29/01/1999; Numero Registro Particolare 146; Numero Registro Generale 1310; ➤ Iscrizione (Decreto Ingiuntivo) del 01/04/2003; Numero Registro Particolare 795; Numero Registro Generale 5956.



LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	
F	Appezzamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio riportato in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la particella 242 di mq 32, altro stacco individuato con le particelle 266 e 267 di mq 280 ed altro stacco individuato con le particelle 643 e 645 di complessivi mq 43. Per l'immobile in questione esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni: ➤ Trascrizione (verbale di pignoramento immobili) del 16/10/2003; Numero Registro Particolare 13271; Numero Registro Generale 18200; ➤ Iscrizione (decreto ingiuntivo) del 01/04/2003; Numero Registro Particolare 795; Numero Registro Generale 5956.
G	Terreno in Carlentini, c.da Casazza riportato in catasto al foglio 14, particelle 344 e 346, esteso nel complesso are 40,21. Per l'immobile in questione esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni: ➤ Trascrizione (compravendita) del 07/12/1992; Numero Registro Particolare 13271; Numero Registro Generale 18200; ➤ Iscrizione (decreto ingiuntivo) del 01/04/2003; Numero Registro Particolare 795; Numero Registro Generale 5956.



Per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sopra riportate, sono necessari:

- Trascrizione 13271/2003 (verbale di pignoramento immobili):
(Imposta ipotecaria: 168,00 € + Imposta di bollo: 59,00€ + Tassa ipotecaria: 35,00€) 262,00 €
- Iscrizione 795/2003 (Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo):
(0,5% x montante: 225,00 € + Imposta di bollo: 59,00€ + Tassa ipotecaria: 35,00€) 319,00 €
- Iscrizione 1921/2000 (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo):
(Tassa ipotecaria: 35,00€) 35,00 €
- Trascrizione 16768/2003 (verbale di pignoramento immobili):
(Imposta ipotecaria: 168,00 € + Imposta di bollo: 59,00€ + Tassa ipotecaria: 35,00€) 262,00 €
- Iscrizione 146/1999 (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo):
(Tassa ipotecaria: 35,00€) 35,00 €

SOMMANO.....

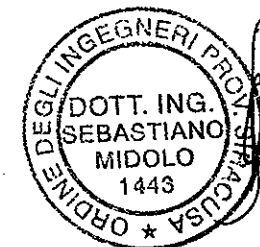
913,00 €

(euro novecentotredici/00)



E. l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'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 dell'eventuale relazione notarile.

LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	E
A	Appezzamento di terreno in Carlentini, C/da Casazza esteso are 19,95 riportato nel NCT al foglio 14, particella 329. ➤ I signori Prumeri Vincenzo e Motta Michela, in data 27/05/1991, acquistano il terreno dai signori Garipoli Salvatore (nato a Catania il 30/07/1942) e Grandi Enzo (nato ad Asti il 03/10/1950). (Notaio: Saraceno Salvatore; Data Registrazione: 03/06/1991; Numero Registro Particolare: 7460; Numero Registro Generale: 9352). ➤ I signori Garipoli Salvatore e Grandi Enzo acquistano dai signori Sesto Rosario, Sesto Giuseppe, Sesto Antonio, Cocuzza Sebastiano, Cocuzza Salvatore e Corsaro Santo. (Notaio: Costantino Scarvaglieri da Catania; Data Registrazione: 31/10/1978 rep. N. 4741, registrato al n. 5558).
B + C	Appartamento sito in Lentini via Modica n°18, riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub 2. Garage sito in Lentini, via Modica n. 20 riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub1. ➤ I signori Prumeri Vincenzo e Motta Michela diventano proprietari del terreno sul quale costruiscono il fabbricato in questione con atto di compravendita (rogato dal notaio salvatore saraceno il 14/11/1974 rep. N. 49210 e racc. N. 3706 registrato a lentini il 05/12/1974 al n. 2016 vol. 204 a.p.).



LETTERA
IDENTIFICATIVA
IMMOBILE

E

D

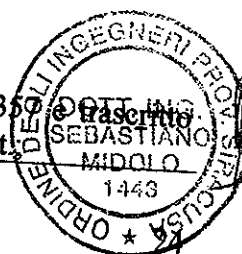
Casa a piano terra senza area di sopraelevazione sita in Lentini, via Murganzio n.110 riportata nel NCEU al foglio 91, mappale 92/1.

- > I signori Catapano Alfio e Prumeri Serafina, in data 14/04/1992, acquistano l'immobile dalle signore Cormaci Salvatrice (nata a Lentini il 09/09/1956) e Cormaci Patrizia (nata a Lentini 19/11/1964). (Notaio: Di Mari Francesco; Data Registrazione: 17/01/1992; Numero Registro Particolare: 1386; Numero Registro Generale: 1569).
- > Le signore Cormaci Salvatrice e Cormaci Patrizia ottengono l'immobile in esame per successione legittima dalla madre, signora Grasso Maria (nata ad Acireale il 08/01/1932 e deceduta in Lentini il 31/03/1990; denuncia di successione n. 414, vol. 170 del 27/09/1990 Uff. Reg. Lentini);
- > La signora Grasso Maria, acquista in data 07/05/1987, da Torcitto Rosa (nata a Carlentini il 07/11/1922) e Torcitto Carmela (nata a Carlentini il 21/05/1929). (Notaio: Carmelo Leone; Data Registrazione: 14/05/1987; Numero Registro Particolare: 5927; Numero Registro Generale: 7788).
- > Le signore Torcitto Rosa e Torcitto Carmela divengono proprietarie per atto di compravendita rogato il 05/03/1982 dal Notaio M. Teresa Miano di Francofonte (atto registrato al n. 553).

E

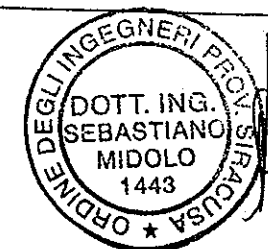
Garage in Lentini via T. Campanella n.6, piano terra di mq 78 riportato nel NCEU al foglio 91, mappale 93/1 e 92/2 graffate.

- > I signori Catapano Alfio e Prumeri Serafina, in data 28/01/1999, acquistano l'immobile dalla signora Nicolosi Francesca (nata a Lentini il 12/09/1923). (Notaio: Dagnino Riccardo; Data Registrazione: 29/01/1999; Numero Registro Particolare: 1040; Numero Registro Generale: 1309).
- > La signora Nicolosi Francesca diviene proprietaria dell'intero edificio in cui insiste il garage in virtù degli atti di seguito elencati:
 - atto di dote, rogato in data 05/07/1938 dal notaio Giuseppe Scalia da Lentini, registrato a lentini al n. 83;
 - denuncia di successione n. 95, vol. 112, del 04/12/1935;
 - denuncia di successione n. 235, vol. 150, del 04/12/1935;
 - atto di compravendita, rogato dal notaio M. Teresa Miano, in data 15/07/1974, registrato a Lentini al n. 1359 e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, in data 06/08/1974, al n. 11980 reg. d'ord. E al n. 9890 reg. part.



	- atto di compravendita, rogato dal notaio M. Teresa Miano, in data 23/12/1977, registrato a Lentini al n. 2270 e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, in data 30/12/1977, al n. 20009 reg. d'ord. E al n. 16908 reg. part.; - atto di compravendita, rogato dal notaio M. Teresa Miano, in data 14/03/1979, registrato a Lentini al n. 556 e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, in data 29/03/1979, al n. 5832 reg. d'ord. E al n. 4963 reg. part.; - atto di compravendita, rogato dal notaio M. Teresa Miano, in data 11/10/1979, registrato a Lentini al n. 1667 e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, in data 27/10/1979; - atto di compravendita, rogato dal notaio M. Teresa Miano, in data 19/03/1981, registrato a Lentini al n. 658 e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, in data 26/03/1981, al n. 5023 reg. d'ord. E al n. 4296 reg. part.;
--	--

LETTERA IDENTIFICATIVA IMMOBILE	
E	
F	App ezzamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio riportato in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la particella 242 di mq 32, altro stacco individuato con le particelle 266 e 267 di mq 280 ed altro stacco individuato con le particelle 643 e 645 di complessivi mq 43. ➤ Il sig. Catapano Alfio diventa proprietario del terreno (sul quale costruisce il fabbricato di via Einaudi) con atto compravendita del 03/10/1974, rep. N. 65566 e fasc. n. 9386 rogato dal notaio Francesco Di Mari.
G	Terreno in Carlentini, c.da Casazza riportato in catasto al foglio 14, particelle 344 e 346, esteso nel complesso are 40,21. ➤ Il sig. Catapano Alfio, in data 20/11/1992, acquista il terreno dai signori Negri Gianpiero (nato ad Alessandria il 23/09/1946), Garipoli Rosa (nata a Lentini il 16/06/1944), Bigone Riccardo (nato a Bra il 09/07/1944) e Garipoli Marisa (nata a Lentini il 19/07/1947). (Notaio: Incontro Domenico; Data Registrazione: 07/12/1992; Numero Registro Particolare: 16012; Numero Registro Generale: 20221).



E La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

Il criterio di valutazione utilizzato per la stima degli immobili (fatta eccezione per il terreno individuato con la lettera G), è stato basato sull'utilizzo di due metodi di stima:

1) stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti annui;

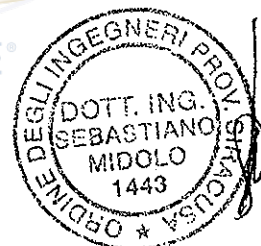
Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita posticipata perpetua, intendendo con rendita il reddito medio annuo netto dell'immobile (il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, sfitti ed inesigibilità).

2) stima per confronto diretto (o stima comparativa).

Con questo metodo, accertato che nella zona interessata esiste un mercato di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi di alcune compravendite avvenute di recente, è possibile dedurre dei parametri comparativi utilizzabili per risalire al più probabile valore di mercato dell'immobile da valutare. Come parametro di riferimento, è stata utilizzata la superficie interna lorda dell'edificio.

Il più probabile valore di mercato di ciascun immobile è stato poi ricavato dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi sopra descritti.

Il criterio di valutazione utilizzato per la stima dell'immobile individuato con la lettera G (terreno agricolo), è stato basato solamente sull'utilizzo della stima per confronto diretto.



IMMOBILE A (Villetta)

Appezamento di terreno in Carlentini, C/da Casazza esteso are 19,95 riportato nel NCT al foglio 14, particella 329 (Villetta al F. 14 particella 832 del Comune di Carlentini).

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

-	Superficie dell'immobile.....	S	106,00	mq
-	Reddito lordo medio annuo Accertato che il fabbricato è localizzato in una zona residenziale scarsamente servita e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili vengono affittati solamente per brevi periodi dell'anno (circa 3-4 mesi l'anno) con un reddito mensile medio (canone di affitto) pari a Euro 500,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a : $R = 4 \text{ mesi} \times 500,00 \text{ €/mese} = 2.000,00 \text{ €}$.	R	2.000,00	€
-	Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + Imp$. Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R) + quota di reintegrazione (4% di R) Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici,ecc. 28% di R)	Sp	760,00	€
-	Tasso di capitalizzazione..... L'investimento non si presenta sicuro; si è scelto di utilizzare un tasso del 2,5%;	r	2,5 %	
-	Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	49.600,00	€
-	Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene è stata calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,02 \cdot V$	D ₁	-992,00	€
-	Detrazione per completamento pratica urbanistica (per l'ottenimento della Concessione Edilizia).....	D ₂	- 1.500,00	€
Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2$)			47.108,00	

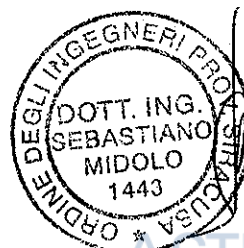


STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

Superficie dell'immobile.....	S	106,00	mq
Prezzo unitario.....	P.u.	550,00	€/mq
Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	58.300,00	€
Detrazione per completamento pratica urbanistica (per l'ottenimento della Concessione Edilizia)	D ₁	-1.500,00	€
Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1$)		56.800,00	

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE A COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A

51.954,00 € (euro cinquantunomilanovecentocinquantaquattro/00)

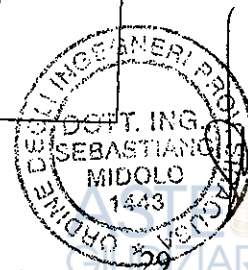


IMMOBILE B

Appartamento sito in Lentini via Modica n°18, riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

-	Superficie dell'immobile.....	S	109,44	mq
-	Reddito lordo medio annuo Accertato che il fabbricato è localizzato in una zona residenziale servita e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili hanno un reddito mensile medio (canone di affitto) pari ad euro 230,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a : $R = 12 \text{ mesi} \times 230,00 \text{ €/mese} = 2.760,00 \text{ €}.$	R	2.760,00	€
-	Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.}$ $Q = \text{manutenzione ordinaria e straordinaria (6\% di R)} + \text{quota di reintegrazione (4\% di R)}$ $\text{Imp.} = \text{imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. 28\% di R)}$ $\text{Sf. ed Ines.} = \text{sfitto ed inesigibilità (2\% di R)}$	Sp	1.104,00	€
-	Tasso di capitalizzazione.....	r	2,3 %	
-	Si è scelto di utilizzare un tasso del 2,3%; Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	72.000,00	€
-	Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,02 \cdot V$	D ₁	- 1.440,00	€
-	Detrazione per il completamento del torrino scala.....	D ₂	- 2.500,00	€
-	Detrazione per il completamento del prospetto (quota parte).....	D ₃	- 2.500,00	€
-	Detrazione per difformità urbanistiche.....	D ₄	- 516,00	€
-	Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3 - D_4$)		65.044,00	

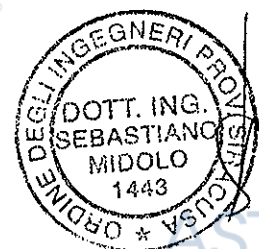


STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

Superficie dell'immobile.....	S	109,44	mq
Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, immobili con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 700 €/mq.	P.u.	700,00	€/mq
Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	76.608,00	€
Detrazione per il completamento del torrino scala.....	D ₁	- 2.500,00	€
Detrazione per il completamento del prospetto (quota parte).....	D ₂	- 2.500,00	€
Detrazione per difformità urbanistiche.....	D ₃	- 516,00	€
Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3$)		71.092,00	

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE B
COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A**

68.068,00 € (euro sessantottomilazerosessantotto/00)



IMMOBILE C

Garage sito in Lentini, via Modica n. 20 riportato nel NCEU al foglio 67, mappale 898 sub1.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

- Superficie dell'immobile.....	S	111,00	mq
- Reddito lordo medio annuo Accertato che il garage è molto ampio (è in grado di ospitare almeno quattro macchine) si è accertato che potenzialmente potrebbe produrre un reddito mensile medio (canone di affitto) pari ad euro 70,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a : $R = 12 \text{ mesi} \times 70,00 \text{ €/mese} = 840,00 \text{ €}.$	R	840,00	€
- Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.}$ $Q = \text{manutenzione ordinaria e straordinaria (6\% di R) + quota di reintegrazione (4\% di R)}$ $\text{Imp.} = \text{imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. 28\% di R)}$ $\text{Sf. ed Ines.} = \text{sfitto ed inesigibilità (2\% di R)}$	Sp	336,00	€
- Tasso di capitalizzazione..... Si è scelto di utilizzare un tasso del 2,3%;	r	2,3 %	
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	21.913,04	€
- Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,02 \cdot V$	D ₁	- 438,26	€
- Detrazione per il completamento del prospetto (quota parte).....	D ₂	- 1.500,00	€
- Detrazioni per chiusura porta su vano scala.....	D ₃	- 600,00	€
- Detrazione per difformità catastali.....	D ₄	- 435,00	€
Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3 - D_4$)		18.939,78	



STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

- Superficie dell'immobile.....	S	111,00	mq
- Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, immobili con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 200 €/mq.	P.u.	200,00	€/mq
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	22.200,00	€
- Detrazione per il completamento del prospetto (quota parte).....	D ₁	- 1.500,00	€
- Detrazioni per chiusura porta su vano scala.....	D ₂	- 600,00	€
- Detrazione per difformità catastali.....	D ₃	- 435,00	€
Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3$)		19.665,00	

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE C
COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A**

19.302,39 € (euro diciannovemilatrecentodue/39)

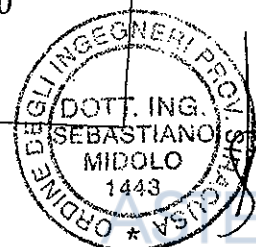


IMMOBILE D

Casa a piano terra senza area di sopraelevazione sita in Lentini, via Murganzio n.110 riportata nel NCEU al foglio 91, mappale 92/1.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

-	Superficie dell'immobile.....	S	27,36	mq
-	Reddito lordo medio annuo Si è accertato che il locale potenzialmente potrebbe produrre un reddito mensile medio (canone di affitto) pari ad euro 110,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a : $R = 12 \text{ mesi} \times 110,00 \text{ €/mese} = 1.320,00 \text{ €}$.	R	1.320,00	€
-	Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.}$ $Q = \text{manutenzione ordinaria e straordinaria (6\% di R)} + \text{quota di reintegrazione (4\% di R)}$ $\text{Imp.} = \text{imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. 28\% di R)}$ $\text{Sf. ed Ines.} = \text{sfitto ed inesigibilità (2\% di R)}$	Sp	528,00	€
-	Tasso di capitalizzazione..... Si è scelto di utilizzare un tasso del 2,5%;	r	2,5 %	
-	Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	31.680,00	€
-	Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,06 \cdot V$	D ₁	- 1.900,80	€
-	Detrazione per la separazione con immobile adiacente (appartenente ad altra ditta).....	D ₂	- 1.800,00	€
-	Detrazione per la separazione con il garage di via Campanella (Immobile E).....	D ₃	- 300,00	€
-	Detrazione per rifacimento impianto elettrico	D ₄	- 1.600,00	€
-	Detrazione per difformità catastale.....	D ₅	- 35,00	€
	Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3 - D_4 - D_5$)		26.044,20	



STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

- Superficie dell'immobile.....	S	27,36	mq
- Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, immobili con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 800 €/mq.	P.u.	800,00	€/mq
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	21.888,00	€
- Detrazione per la separazione con immobile adiacente (appartenente ad altra ditta).....	D ₁	- 1.800,00	€
- Detrazione per la separazione con il garage di via Campanella (Immobile E).....	D ₂	- 300,00	€
- Detrazione per rifacimento impianto elettrico	D ₃	- 1.600,00	€
- Detrazione per difformità catastale.....	D ₄	- 35,00	€
Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3 - D_4$)		18.153,00	

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE D COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A

22.098,60 € (euro ventidue milazeronovantotto/60)



IMMOBILE E

Garage in Lentini via T. Campanella n.6, piano terra di mq 78 riportato nel NCEU al foglio 91, mappale 93/1 e 92/2 graffate.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

- Superficie dell'immobile.....	S	76,00	mq
- Reddito lordo medio annuo Si è accertato che il locale potenzialmente potrebbe produrre un reddito mensile medio (canone di affitto) pari ad euro 60,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a : $R = 12 \text{ mesi} \times 60,00 \text{ €/mese} = 720,00 \text{ €}.$	R	720,00	€
- Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.}$ $Q = \text{manutenzione ordinaria e straordinaria (6\% di R)} + \text{quota di reintegrazione (4\% di R)}$ $\text{Imp.} = \text{imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. 28\% di R)}$ $\text{Sf. ed Ines.} = \text{sfitto ed inesigibilità (2\% di R)}$	Sp	288,00	€
- Tasso di capitalizzazione..... Si è scelto di utilizzare un tasso del 2,5%;	r	2,5 %	
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	17.280,00	€
- Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,02 \cdot V$	D ₁	- 345,60	€
- Detrazione per la separazione con il garage di via Campanella (Immobile E).....	D ₃	- 300,00	€
- Detrazione per eliminazione linea elettrica che alimenta l'impianto dell'immobile D e verifica dell'impianto.....	D ₃	- 500,00	€
- Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3$)		16.134,40	



STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

-	Superficie dell'immobile.....	S	76,00	mq
-	Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, immobili con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 250 €/mq.	P.u.	250,00	€/mq
-	Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	19.000,00	€
-	Detrazione per la separazione con il garage di via Campanella (Immobile E).....	D ₁	- 300,00	€
-	Detrazione per eliminazione linea elettrica che alimenta l'impianto dell'immobile D e verifica dell'impianto.....	D ₂	- 500,00	€
	Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1 - D_2$)		18.200,00	

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE E COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A

17.167,20 € (euro diciassettemilacentosessantasette/20)



IMMOBILE F1 (appartamento)

Appartenente al fabbricato costruito su appezzamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio riportato in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la particella 242 di mq 32, altro stacco individuato con le particelle 266 e 267 di mq 280 ed altro stacco individuato con le particelle 643 e 645 di complessivi mq 43.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

- Superficie dell'immobile.....	S	73,96	mq
- Reddito lordo medio annuo Si è accertato che il locale potenzialmente potrebbe produrre un reddito mensile medio (canone di affitto) pari ad euro 200,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a : $R = 12 \text{ mesi} \times 200,00 \text{ €/mese} = 2.400,00 \text{ €}.$	R	2.400,00	€
- Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.}$ $Q = \text{manutenzione ordinaria e straordinaria (6\% di R)} + \text{quota di reintegrazione (4\% di R)}$ $\text{Imp.} = \text{imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. 28\% di R)}$ $\text{Sf. ed Ines.} = \text{sfitto ed inesigibilità (2\% di R)}$	Sp	960,00	€
- Tasso di capitalizzazione..... Si è scelto di utilizzare un tasso del 2,2%;	r	2,2 %	
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	65.454,55	€
- Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,02 \cdot V$	D ₁	- 1.309,09	€
- Detrazione per difformità urbanistiche (frazionamento).....	D ₂	- 5.303,03	€
- Detrazione per difformità catastali (frazionamento).....	D ₃	- 435,00	
- Detrazione per completamento prospetti (quota parte) e completamento vano scala.....	D ₄	- 6.000,00	€
- Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3 - D_4$)		52.407,43	



STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

- Superficie dell'immobile.....	S	73,96	mq
- Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, immobili con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 900,00 €/mq.	P.u.	900,00	€/mq
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	66.564,00	€
- Detrazione per difformità urbanistiche (frazionamento).....	D ₁	- 5.303,03	€
- Detrazione per completamento prospetti (quota parte) e completamento vano scala.....	D ₂	- 6.000,00	€
- Detrazione per difformità catastali (frazionamento).....	D ₃	- 435,00	
Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3$)	54.825,97		

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE F1 COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A

53.616,70 € (euro cinquantatremilaseicentosedici/70)



IMMOBILE F2 (appartamento)

Appartenente al fabbricato costruito su appezzamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio riportato in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la particella 242 di mq 32, altro stacco individuato con le particelle 266 e 267 di mq 280 ed altro stacco individuato con le particelle 643 e 645 di complessivi mq 43.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

- Superficie dell'immobile.....	S	89,37	mq
- Reddito lordo medio annuo Si è accertato che il locale potenzialmente potrebbe produrre un reddito mensile medio (canone di affitto) pari ad euro 220,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a : $R = 12 \text{ mesi} \times 220,00 \text{ €/mese} = 2.640,00 \text{ €}$	R	2.640,00	€
- Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.}$ $Q = \text{manutenzione ordinaria e straordinaria (6\% di R) + quota di reintegrazione (4\% di R)}$ $\text{Imp.} = \text{imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. 28\% di R)}$ $\text{Sf. ed Ines.} = \text{sfitto ed inesigibilità (2\% di R)}$	Sp	1.056,00	€
- Tasso di capitalizzazione..... Si è scelto di utilizzare un tasso del 2,0%;	r	2,0 %	
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	79.200,00	€
- Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,02 \cdot V$	D ₁	- 1.584,00	€
- Detrazione per difformità urbanistiche (frazionamento).....	D ₂	- 6.273,96	€
- Detrazione per difformità catastali (frazionamento).....	D ₃	- 435,00	€
- Detrazione per completamento prospetti (quota parte) e completamento vano scala.....	D ₄	- 7.000,00	€
- Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3 - D_4$)		63.907,04	

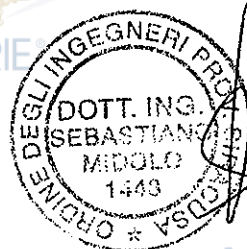


STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

- Superficie dell'immobile.....	S	89,37	mq
- Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, immobili con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 900,00 €/mq.	P.u.	900,00	€/mq
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	80.433,00	€
- Detrazione per difformità urbanistiche (frazionamento).....	D ₁	- 6.273,96	€
- Detrazione per difformità catastali (frazionamento).....	D ₂	- 435,00	€
- Detrazione per completamento prospetti (quota parte) e completamento vano scala.....	D ₃	- 7.000,00	€
Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3$)	66.724,04		

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE F2 COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A

65.315,54 € (euro sessantacinquemilatrecentoquindici/54)

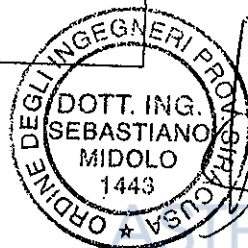


IMMOBILE F3 (appartamento)

appartenente al fabbricato costruito su appezzamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio
 iscritto in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la particella 242 di mq
 altro stacco individuato con le particelle 266 e 267 di mq 280 ed altro stacco individuato con le
 particelle 643 e 645 di complessivi mq 43.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

Superficie dell'immobile.....	S	62,77	mq
Reddito lordo medio annuo Si è accertato che il locale potenzialmente potrebbe produrre un reddito mensile medio (canone di affitto) pari ad euro 180,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a : $R = 12 \text{ mesi} \times 180,00 \text{ €/mese} = 2.160 \text{ €}.$	R	2.160,00	€
Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.}$ $Q = \text{manutenzione ordinaria e straordinaria}$ $(6\% \text{ di } R) + \text{quota di reintegrazione } (4\% \text{ di } R)$ $\text{Imp.} = \text{imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. 28\% di } R)$ $\text{Sf. ed Ines.} = \text{sfitto ed inesigibilità } (2\% \text{ di } R)$	Sp	864,00	€
Tasso di capitalizzazione..... Si è scelto di utilizzare un tasso del 2,2%;	r	2,2 %	
Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	58.909,09	€
Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,02 \cdot V$	D ₁	- 1.178,18	€
Detrazione per completamento.....	D ₂	- 22.000,0	€
Detrazione per completamento prospetti (quota parte) e completamento vano scala.....	D ₃	- 5.000,00	€
Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3$)		30.730,91	

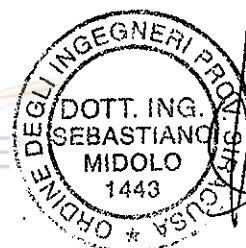


STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

- Superficie dell'immobile.....	S	62,77	mq
- Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, immobili con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 900,00 €/mq.	P.u.	900,00	€/mq
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	56.493,00	€
- Detrazione per completamento.....	D ₁	- 22.000,0	€
- Detrazione per completamento prospetti (quota parte) e completamento vano scala.....	D ₂	- 5.000,00	€
Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1 - D_2$)		29.493,00	

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE F3
COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A

30.111,96 € (euro trentamilacentoundici/96)



IMMOBILE F4 (officina)

Appartenente al fabbricato costruito su appezzamento di terreno in Lentini, C.da Sant'Antonio riportato in catasto al foglio n.60, costituito da uno stacco individuato con la particella 242 di mq 22, altro stacco individuato con le particelle 266 e 267 di mq 280 ed altro stacco individuato con le particelle 643 e 645 di complessivi mq 43.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

- Superficie dell'immobile.....	S	248,29	mq
- Reddito lordo medio annuo Si è accertato che il locale potenzialmente potrebbe produrre un reddito mensile medio (canone di affitto) pari ad euro 120,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a: $R = 12 \text{ mesi} \times 120,00 \text{ €/mese} = 1.440 \text{ €}$	R	1.440,00	€
- Spese medie annue facenti carico al proprietario..... $Sp = Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.}$ $Q = \text{manutenzione ordinaria e straordinaria (6\% di R) + quota di reintegrazione (4\% di R)}$ $\text{Imp.} = \text{imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. 28\% di R)}$ $\text{Sf. ed Ines.} = \text{sfitto ed inesigibilità (2\% di R)}$	Sp	576,00	€
- Tasso di capitalizzazione..... Si è scelto di utilizzare un tasso del 2,5%;	r	2,5 %	
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni). Utilizziamo la relazione: $V = \frac{R - Sp}{r}$	V	34.560,00	€
- Detrazione per vetustà..... La quota per vetustà viene calcolata in funzione del valore V e precisamente: $D_1 = 0,02 \cdot V$	D ₁	- 691,20	€
- Detrazione per completamento interno (4.000,00 €) e per la demolizione del muro (2.000,00 €).....	D ₂	- 6.000,00	€
- Detrazione per completamento prospetti (quota parte).....	D ₃	- 7.000,00	€
- Stima per capitalizzazione dei redditi netti annui (Somma algebrica $V - D_1 - D_2 - D_3$)		20.868,80	



STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

- Superficie dell'immobile.....	S	248,29	mq
- Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, immobili con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 150,00 €/mq.	P.u.	150,00	€/mq
- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).	V	37.243,50	€
- Detrazione per completamento interno (4.000,00 €) e per la demolizione del muro (2.000,00 €).....	D ₁	- 6.000,00	€
- Detrazione per completamento prospetti (quota parte).....	D ₂	- 7.000,00	€
Stima per confronto diretto (Somma algebrica $V - D_1 - D_2$)	24.243,50		

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE F4
COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A

22.556,15 € (euro ventiduemilacinquecentocinquantasei/15)



IMMOBILE G

terreno in Carlentini, c.da Casazza riportato in catasto al foglio 14, particelle 344 e 346, esteso nel complesso are 40,21.

STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

-	Superficie terreno.....	S	4.021,00	mq
-	Prezzo unitario..... Si è accertato che nella stessa zona, terreni con caratteristiche simili sono stati venduti con un prezzo di circa 5,00 €/mq.	P.u.	5,00	€/mq
	PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	20.105,00 €		

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE G
COMPLESSIVAMENTE AMMONTA A**

20.105,00 € (euro ventimilacentocinque/15)



**TABELLA RIASSUNTIVA
DEI VALORI DI MERCATO DEI SINGOLI IMMOBILI**

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO	
A	€	51.954,00
B	€	68.068,00
C	€	19.302,39
D	€	22.098,60
E	€	17.167,20
F1	€	53.616,70
F2	€	65.315,54
F3	€	30.111,96
F4	€	22.556,15
G	€	20.105,00
TOTALE	€	370.295,54

