TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

Procedimento n. **22/2017 RG** - G.E. dott.ssa **CHIARA SALAMONE**

CREDITORE:
[redacted]

DEBITORE:
[redacted]

CREDITORE INTERVENUTO:
[redacted]

OGGETTO DEL PROCEDIMENTO: Esecuzione immobiliare post Legge 80

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.
(ing. Giuseppe Allegra)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

1) - GENERALITA'

In data 18/08/2017 l'ill.mo Giudice, dott.ssa Chiara Salamone, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Allegra, iscritto al n° 434 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento nell'udienza del 30/08/2017.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, riportati negli atti del procedimento 22/2017 risultano essere:

- *Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 6;*
- *Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 7;*
- *Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 5;*
- *Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Alessandro Manzoni n. 31, angolo via delle Cave n. 31, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 6, p.lla 467, sub. 1;*
- *Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Alessandro Manzoni n. 6, via delle Cave, piano 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 6, p.lla 467, sub. 2.*

In fase preliminare il sottoscritto C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 1-2-3-4-5"**), delle planimetrie (**"ALLEGATI n. 6-7-8-9-10"**), e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento (**"ALLEGATI n. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24"**).

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche degli immobili sopraelencati con particolare riferimento alla loro ubicazione, alla loro formazione interna, ai loro stati di possesso e ad ogni altro requisito, ad essi relativo, indispensabile per poter individuare la possibilità di suddividerli in lotti funzionali separati. Per gli immobili in questione il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno di predisporre n. 2 lotti funzionali, comprendenti tutte le unità immobiliari pignorate e così costituiti:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 6;
- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 7;
- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 5.

LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Alessandro Manzoni n. 31, angolo via delle Cave n. 31, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 6, p.lla 467, sub. 1;
- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Alessandro Manzoni n. 6, via delle Cave, piano 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 6, p.lla 467, sub. 2.

Con lettera del 07/03/2018 ("**ALLEGATO n. 25**"), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente dellUfficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo, informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se, nel caso i sopraccitati immobili fossero regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità/agibilità, fossero stati rilasciati dall'Ente, per essi, "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se fossero state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultassero sanate o sanabili; nel qual caso fu richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risultasse essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; fu richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera fu richiesto, anche, il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli stessi immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Furono allegate alla lettera sopraccitata copie, in formato pdf, del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore", del "Verbale di giuramento per conferimento incarico di stima", delle visure catastali storiche e delle planimetrie degli immobili; si allegò inoltre copia della nota di trascrizione del 28/09/2000, Registro generale n. 13985, Registro particolare n. 10758, relativa all'atto di compravendita del 25/09/2000, rep. n. 34549, a rogito notaio in Siracusa Costanza Maria Fausta, mediante il quale [redacted] acquistò dai sigg. [redacted] I754U, con il diritto di proprietà della quota di 1/2, e [redacted], nato a Siracusa il 01/07/1937, cod. fisc. [redacted] con il diritto di proprietà della quota di 1/2,, la quota 1/1 della proprietà dell'immobile, sito in via Delle Cave n. 31, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio n 6, particella n. 467, subalterno n. 1.

In data 26/04/2018, con lettera di pari data ("**ALLEGATO n. 26**"), il SETTORE n. 8 – URBANISTICA E AMBIENTE del Comune di Priolo Gargallo, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo:

- Concessione Edilizia n. 2275 del 26/06/2002, relativa all'immobile ubicato in Priolo Gargallo, via Edison n. 29;
- Elaborato tecnico – Tav. n. 1 del "Progetto di modifica e cambio di destinazione di un fabbricato sito in Priolo Gargallo via Edison n. 29";
- Elaborato tecnico – Tav. n. 2 del "Progetto di modifica e cambio di destinazione di un fabbricato sito in Priolo Gargallo via Edison n. 29";
- Elaborato tecnico – Tav. n. 3 del "Progetto di modifica e cambio di destinazione di un fabbricato sito in Priolo Gargallo via Edison n. 29";
- Elaborato tecnico – Tav. del "Progetto per la costruzione di un fabbricato in Priolo Gargallo all'angolo tra via Delle Cave e via dell'Agro Priolese" presentato [redacted] progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del Co[redacted] maggio 1957.

Con la stessa lettera del 26/04/2018 il SETTORE n. 8 – URBANISTICA E AMBIENTE del Comune di Priolo Gargallo, comunicò al C.T.U. che nell'Archivio del Comune di Priolo Gargallo non risultava essere stata presentata nessuna richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità e/o Abitabilità per gli immobili di via Tommaso Edison e via Alessandro Manzoni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500390

Dal confronto tra la Concessione Edilizia n. 2275 del 26/06/2002 (**"ALLEGATO n. 27"**), completa degli elaborati grafici, consegnata dal Comune di Priolo Gargallo al C.T.U., le visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 1-2-3"**), le planimetrie catastali (**"ALLEGATI n. 6-7-8"**) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo ("**Tav. n. 1 – Immobile "1A" – Piano terra**", "**Tav. n. 2 – Immobile "1A" – Piano primo**" e "**Tav. n. 3 – Immobile "1A" – Piano secondo**") , per l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29, si evince che:

- l'unità strutturale risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio; nell'atto di acquisto dell'immobile da parte di [redacted] la parte venditrice dichiarava che l'immobile risultava essere stato edificato antecedentemente al .primo settembre 1967;
- l'immobile risulta essere privo del "Certificato di Agibilità/Abitabilità;

Dal confronto tra il "Progetto per la costruzione di un fabbricato in Priolo Gargallo all'angolo tra via Delle Cave e via dell'Agro Priolese" (**"ALLEGATO n. 28"**) presentato dai [redacted] progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il 04 maggio 1957, le visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 4-5"**), le planimetrie catastali (**"ALLEGATI n. 9-10"**) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo ("**Tav. n. 4 – Immobile "2A" – Piano terra"** e "**Tav. n. 5 – Immobile "2A" – Piano secondo**"), per l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Delle Cave, via dell'Agro Priolese, via Manzoni, si evince che:

- l'unità strutturale risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- l'immobile risulta essere privo del "Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Nel corso dell'incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato in data 30/05/2018 presso i due immobili siti nel Comune di Priolo Gargallo, uno in via Tommaso Edison n. 29, piani terra, primo e secondo, l'altro in via Delle Cave n. 31, via Manzoni n. 6 e via dell'Agro Priolese, piani terra e primo; con lettera (**"ALLEGATO n. 29"**) spedita via PEC il 28/04/2018, presso lo studio legale dell'avv. [redacted] era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 30/05/2018 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29, la società [redacted] con sede in Roma, [redacted] domiciliata presso lo studio legale dell'avv. [redacted] in Roma, via Federico Cesi n. 72; con lettera (**"ALLEGATO n. 30"**) spedita via PEC il 28/04/2018, presso lo studio legale dell'avv. [redacted] era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 30/05/2018 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29, la società [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2193500039b

s.r.l., co[redacted]ma), via Vaccareccia n. 43/D, domiciliata presso lo studio legale dell'avv. [redacted] in Roma, via Clitunno n. 2; con lettera A/R del 28/04/2018 (**"ALLEGATO n. 31"**) e con lettera (**"ALLEGATO n. 32"**) spedita via PEC il 29/04/2018, era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 30/05/2018 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29, la società [redacted] con sede in Priolo Gargallo (Sr), via Tommaso Edison n. 29, e convocata, al fine di consentire l'accesso al sottoscritto C.T.U. presso tutti gli immobili oggetto di stima, per il giorno 30/05/2018 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29.

Risultò presente la sig.ra [redacted] nella qualità di Amministratore Unico [redacted]

Furono controllate ed annotate, per gli immobili oggetto di stima, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, le scale interne ed esterne, i tamponamenti, gli intonaci, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti tecnologici e lo stato di manutenzione dell'immobile; furono anche rilevate le dimensioni dei locali. Venne eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni degli immobili. Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" (**"ALLEGATO n. 33"**).

2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

a) Indicazione e individuazione beni;
b) Descrizione sintetica dei beni;
c) Stato di possesso dei beni;
d) Formalità, vincoli ed oneri giuridici;
e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
f) Descrizione analitica dei singoli beni;
g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
h) Valutazione complessiva dei beni;
i) Valutazione quota indivisa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerati la suddivisione e l'inserimento degli immobili in n. 2 lotti funzionali, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicoli che seguono, relativi ai lotti funzionali n. 1, e n. 2, di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 6;
- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 7;
- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Tommaso Edison n. 29, piano 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 4, p.lla 972 (ex p.lla 340), sub. 5.

LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Alessandro Manzoni n. 31, angolo via delle Cave n. 31, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 6, p.lla 467, sub. 1;
- Unità immobiliare sita in Priolo Gargallo (SR), via Alessandro Manzoni n. 6, via delle Cave, piano 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, foglio 6, p.lla 467, sub. 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile "1A": Unità strutturale di civile abitazione, sita in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29, piani terra, primo e secondo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio n. 30, particella n. 972, subalterni n. 6, 7 e 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

IMMOBILE "1A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile è costituito da un piano terra adibito, per il solo locale a quota stradale, a garage, e, per la parte leggermente rialzata, ad uffici della [redacted], da un primo piano comprendente la parte restante degli uffici della stessa società e dal secondo piano identificabile in un lastrico solare; il fabbricato, a tre piani fuori terra, comprende, quindi, un ingresso a piano terra e un vano scala, che permette l'accesso, tramite n. 2 gradini ed un pianerottolo, al piano terra adibito ad uffici, tramite due rampe di scale e n. 2 pianerottoli, ai locali del primo piano ed, infine, tramite altre due rampe di scale e altri due pianerottoli, ai lastrico solare a secondo piano.

Foto 1 – Immobile "1A" – Prospetto principale su via Tommaso Edison

L'immobile è sito nel Comune di Priolo Gargallo e risulta avere l'ingresso al numero civico 29 di via Tommaso Edison.

E' costituito da n. 3 unità catastali individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, la prima al foglio n. 4, particella n. 972 (ex 340), subalterno n. 6, piano terra, Categoria C/6, Classe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

6, Consistenza 17 m^2, Rendita €. 36,00 (**"ALLEGATO n. 1),** la seconda al foglio n. 4, particella n. 972 (ex 340), subaltern0 n. 7, piani terra e primo, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 7,5 vani, Rendita €. 1.026,46 (**"ALLEGATO n. 2),** la terza al foglio n. 4, particella n. 972 (ex 340), subalterno n. 5, piano secondo, Categoria Lastrico solare (**"ALLEGATO n. 3)**.

Foto 2 – Immobile "1A" – Vista dell'area esterna (pertinenza)

L'immobile "1A**"** ha un solo prospetto libero, quello dell'ingresso, a Sud, su via Tommaso Edison, e gli altri in aderenza con altri immobili.

<u>Quesito b)</u> – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile risulta essere inserito in una zona importante del Comune di Priolo Gargallo, essendo situata alla fine, lato Est, della via Dei Castel Lentini; area a forte caratteristica commerciale, fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Foto 3 – Immobile "1A" – Panoramica della zona ad ovest dell'immobile

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 05/02/2001, notaio Maria Fausta Costanza, con sede in Siracusa, repertorio n. 34830 (**"ALLEGATO n. 34)**, i sigg. [redacted] nato a Furci Siculo il 01/10/1942, cod. fisc. [redacted], con il diritto di proprietà della quota di 1/3 indiviso, [redacted] nato a Siracusa il 25/08/1938, cod. fisc [redacted] con il diritto di proprietà della quota di 1/3 indiviso e [redacted] nata a Furci Siculo il [redacted] cod. fisc. [redacted] con il diritto di proprietà della quota di 1/3 indiviso, vendettero, per un terzo indiviso ciascuno e congiuntamente per l'intero, a [redacted] nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della [redacted] con sede in Priolo Gargallo (SR), [redacted] la proprietà dell'immobile, sito in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio n 4, particella n. 792 subalterni n. 6, 7 e 5.

L'immobile al momento attuale risulta essere utilizzato da [redacted] come uffici della la stessa società.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500390

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso Uffici Pubblici e/o presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (**"ALLEGATI n. 11-12-13-16-17-18"**), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuna

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

Altre trascrizioni: nessuna

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 14/09/2012 (**"ALLEGATO n. 20"**)

Registro Particolare: n. 11938

Registro Generale: n. 15096

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 06/09/2012 – Rep. n. 155

Pubblico Ufficiale: Tribunale, cod. fisc. 80003470897

Sede: Siracusa

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

- NOTA DI ISCRIZIONE del 10/12/2014 (**"ALLEGATO n. 21"**)

Registro Particolare: n. 1874

Registro Generale: n. 20051

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 05/12/2014 - Repertorio n. 900

Pubblico Ufficiale: Giudice Pace - Tribunale di Siracusa, cod. fisc. 93022760891

Specie: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Importo totale: €. 10.000,00 a fronte del Capitale di €. 4.605,07

- NOTA DI ISCRIZIONE del 23/07/2015 (**"ALLEGATO n. 22"**)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Registro Particolare: n. 1304

Registro Generale: n. 10679

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 10/04/2015 - Repertorio n. 3416/2015

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Siracusa, cod. fisc. 80077130583

Specie: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Sentenza di Condanna

Importo totale: €. 75.000,00 a fronte del Capitale di €. 36.070,00

- NOTA DI ISCRIZIONE del 23/07/2015 (**"ALLEGATO n. 23"**)

Registro Particolare: n. 1305

Registro Generale: n. 10679

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 10/04/2015 - Repertorio n. 3416/2015

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Siracusa, cod. fisc. 80077130583

Specie: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Sentenza di Condanna

Importo totale: €. 75.000,00 a fronte del Capitale di €. 36.070,00

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 01/02/2017 (**"ALLEGATO n. 24"**)

Registro Particolare: n. 913

Registro Generale: n. 1340

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 02/12/2016 – Rep. n. 4573

Pubblico Ufficiale: Tribunale, cod. fisc. 80003470897

Sede: Siracusa

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Altre spese: nessuna

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità edilizia e urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 07/03/2018 ("**ALLEGATO n. 25**"), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente dellUfficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo, informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se, nel caso gli immobili, oggetto del pignoramento, fossero regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità/agibilità, fossero stati rilasciati dall'Ente, per essi, "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se fossero state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultassero sanate o sanabili; nel qual caso fu richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risultasse essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; fu richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera fu richiesto, anche, il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli stessi immobili.

Furono allegate alla lettera sopraccitata copie, in formato pdf, del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore", del "Verbale di giuramento per conferimento incarico di stima", delle visure catastali storiche e delle planimetrie delle unità immobiliari.

In data 26/04/2018, con lettera di pari data ("**ALLEGATO n. 26**"), il SETTORE n. 8 – URBANISTICA E AMBIENTE del Comune di Priolo Gargallo, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo:

- Concessione Edilizia n. 2275 del 26/06/2002, relativa all'immobile ubicato in Priolo Gargallo, via Edison n. 29;
- Elaborato tecnico – Tav. n. 1 del "Progetto di modifica e cambio di destinazione di un fabbricato sito in Priolo Gargallo via Edison n. 29";
- Elaborato tecnico – Tav. n. 2 del "Progetto di modifica e cambio di destinazione di un fabbricato sito in Priolo Gargallo via Edison n. 29";
- Elaborato tecnico – Tav. n. 3 del "Progetto di modifica e cambio di destinazione di un fabbricato sito in Priolo Gargallo via Edison n. 29";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Con la stessa lettera del 26/04/2018 il SETTORE n. 8 – URBANISTICA E AMBIENTE del Comune di Priolo Gargallo, comunicò al C.T.U. che nell'Archivio del Comune di Priolo Gargallo non risultava essere stata presentata nessuna richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità e/o Abitabilità per l'immobile di via Tommaso Edison n. 29.

Dal confronto tra la Concessione Edilizia n. 2275 del 26/06/2002 (**"ALLEGATO n. 27")**, completa degli elaborati grafici, consegnata dal Comune di Priolo Gargallo al C.T.U., le visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 1-2-3"**), le planimetrie catastali (**"ALLEGATI n. 6-7-8"**) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo ("**Tav. n. 1 – Immobile "1A" – Piano terra**", "**Tav. n. 2 – Immobile "1A" – Piano primo**" e "**Tav. n. 3 – Immobile "1A" – Piano secondo**") , per l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29, si evince che:

- l'unità strutturale risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- l'immobile risulta essere privo del "Certificato di Agibilità/Abitabilità.

<u>Quesito f)</u> – Descrizione analitica dei singoli beni

<u>Ubicazione</u>: risulta ubicato in via Tommaso Edison al numero civico 29;

Foto 4 – Immobile "1A" – Scala d'ingresso a piano terra

<u>Esposizione</u>: il prospetto principale risulta essere esposto a Sud;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Tipologia: è un immobile intercluso tra n. 3 fabbricati, ad Est, ad Ovest ed a Nord; il prospetto principale è su via pubblica (via Tommaso Edison);

Composizione interna: è costituito al piano terra da un garage, con ingresso anche esterno, dal vano scala, da n. 2 locali adibiti ad uffici, da un corridoio, un ripostiglio, un bagno ed un pozzo luce; al primo piano dal vano scala, da un corridoio, un ripostiglio, un bagno, n. 3 locali adibiti ad uffici ed un balcone; a secondo piano da un lastrico solare pavimentato e completo di copertura termica metallica in lamiera zincata, senza chiusure laterali;

Foto 5 – Immobile "1A" – Garage a piano terra

Altezza interna utile: il garage ha un'altezza netta, da quota pavimento a soffitto, di metri lineari 3,50; tutto il piano terra ha un'altezza utile H = 3,10 ml; per il primo piano H = 3,20 ml;

Caratteristiche strutturali: il fabbricato è una costruzione in muratura in conci di tufo;

Strutture portanti verticali: muratura a spessore variabile;

Fondazioni: non risultano essere visibili; considerato il tipo di costruzione si può presupporre che esse siano costituite da cordoli in cemento armato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Foto 6 – Immobile “1A” – Ufficio a piano terra di mq 25,21

Foto 7 – Immobile “1A” – Bagno a piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Strutture portanti orizzontali: si può presupporre che siano solai in latero-cemento;

Foto 8– Immobile "1A" – Pozzo luce a piano terra

Copertura: il secondo piano risulta essere un piano terrazzato; il lastrico solare ha una copertura inclinata a tetto spiovente;

Manto di copertura: metallica in lamiera zincata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Scale esterne: l'immobile è privo di scale esterne;

Foto 9 – Immobile "1A" – Ufficio a piano terra di mq 18,70

Scale interne: l'ingresso (vano scala) a piano terra ed il garage risultano essere prive di scale; dall'ingresso si accede al piano terra tramite una piccola rampa costituita da n. 2 gradini ed un pianerottolo; dall'ingresso a piano terra al primo piano le scale sono costituite da n. 2 rampe, una con n. 10 gradini ed un pianerottolo, la seconda con n. 7 gradini ed un pianerottolo, dal primo al secondo piano terrazzato esse sono costituite da n. 2 rampe, una con n. 9 gradini ed un pianerottolo, la seconda con n. 8 gradini ed un pianerottolo;

Intonaci: gli intonaci sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia e completati con strato finale di tonachina;;

Pavimenti: la scala ha il pavimento ed il rivestimento in gres porcellanato crudo; tutti i locali del piano terra e primo hanno pavimento in gres porcellanato lucido; il lastrico solare in gres porcellanato crudo, mentre i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato lucido;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Infissi esterni: sono in alluminio anodizzato monoblocco e vetrocamera;

Infissi interni: in legno con vetrata sabbiata;

Foto 10 – Immobile "1A" – Rampa n. 1 della scala da piano terra a primo piano

Tamponamenti: sono costituiti da forati di cm 8;

Impianto elettrico: risulta a norma, sottotraccia e munito di interruttore magnetotermico differenziale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Foto 11 – Immobile “1A” – Ufficio a secondo piano di mq 26,95

Foto 12 – Immobile “1A” – Ufficio a primo piano di mq 16,38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica pubblica comunale;

Impianto termico: l'immobile risulta provvisto di impianto termico costituito da due caldaie opportunamente dimensionate per il riscaldamento invernale e n. 4 pompe di calore di potenza elettrica ciascuna di 1,2 KW, per il condizionamento estivo;

Foto 13 – Immobile "1A" – Bagno a primo piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Foto 14 – Immobile “1A” – Ufficio a primo piano di mq 18,70

Foto 15 – Immobile “1A” – Lastrico solare a secondo piano, vista lato nord

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

A.P.E.: la sig.ra [redacted] chiara che non è mai stato redatto per l'immobile **"1A"** "Attestazione di Prestazione Energetica" (A.P.E.); il C.T.U. ha provveduto a redigere l'"Attestazione di prestazione energetica" per tale immobile, oggetto di stima (**"ALLEGATO n. 35"**).

Foto 16 – Immobile "1A" – Lastrico solare a secondo piano, vista lato sud

Stato di manutenzione: l'immobile risulta essere in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Varie: L'immobile risulta essere utilizzato come sede degli uffici della società [redacted]

Nella tabella n. 1 si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile (**"Tav. n. 1 – Immobile "1A" – Piano terra"**, **"Tav. n. 2 – Immobile "1A" – Piano primo"** e **"Tav. n. 3 – Immobile "1A" – Piano secondo"**); esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 m^2 di superficie utile, ed il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, pozzi luce, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, pozzi luce, ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

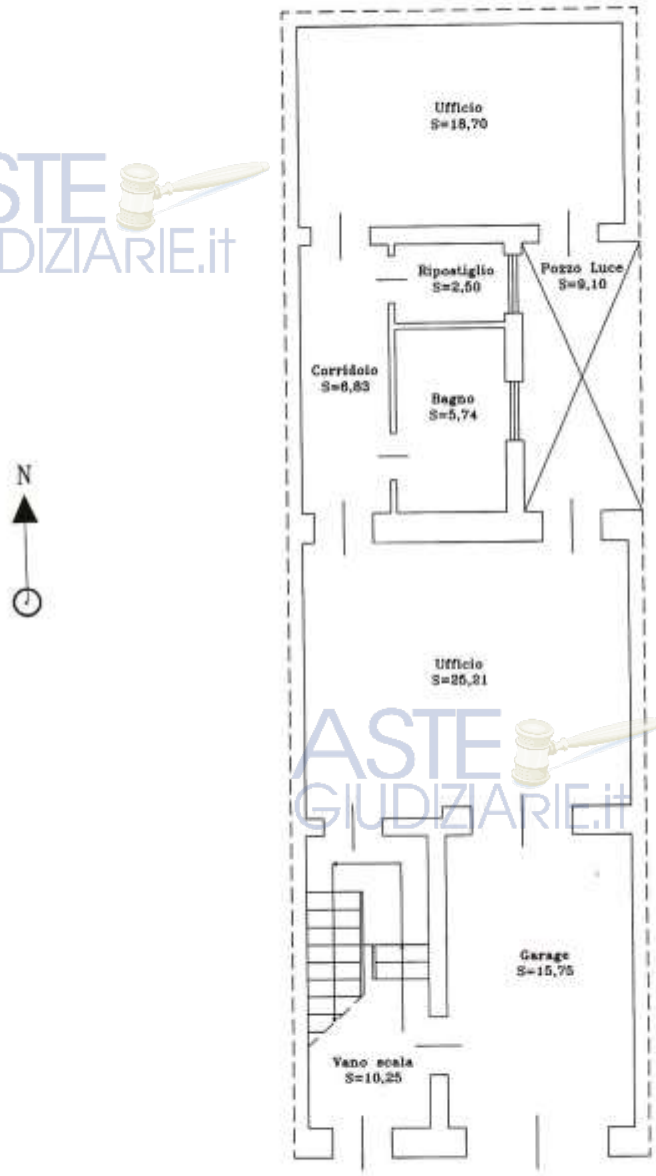
Tabella n. 1

LOCALE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. EQUIV.
P.T – vano-scala	S = mq. 10,25	0,60	mq 6,15
P.T – garage	S = mq. 15,75	1,00	mq 15,75
P.T – corridoio	S = mq. 6,83	1,00	mq 6,83
P.T – ripostiglio	S = mq. 2,50	1,00	mq 2,50
P.T – bagno	S = mq. 5,74	1,00	mq 5,74
P.T – ufficio	S = mq. 18,70	1,00	mq 18,70
P.T – ufficio	S = mq. 25,21	1,00	mq 25,21
P.T – pozzo-luce	S = mq. 9,10	0,33	mq 3,00
1°.P. – vano-scala	S = mq. 10,66	0,60	mq 6,40
1°.P. – corridoio	S = mq. 6,82	1,00	mq 6,82
1°.P. – ripostiglio	S = mq. 2,50	1,00	mq 2,50
1°.P. – bagno	S = mq. 5,74	1,00	mq 5,74
1°.P. – ufficio	S = mq. 18,70	1,00	mq 18,70
1°.P. – ufficio	S = mq. 26,95	1,00	mq 26,95
1°.P. – ufficio	S = mq. 16,38	1,00	mq 16,38
1°.P. – balcone	S = mq. 3,90	0,33	mq 1,29
2°.P. – vano-scala	S = mq. 10,66	0,60	mq 6,40
2°.P. – lastrico solare	S = mq. 84,15	0,33	mq 27,77
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			**mq 202,83**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Immobile in Priolo G. – via Tommaso Edison n. 29, piani terra e primo.
Comune di Priolo G.– N.C.E.U. – Fog. 4, p.lla 972, sub. 6-7

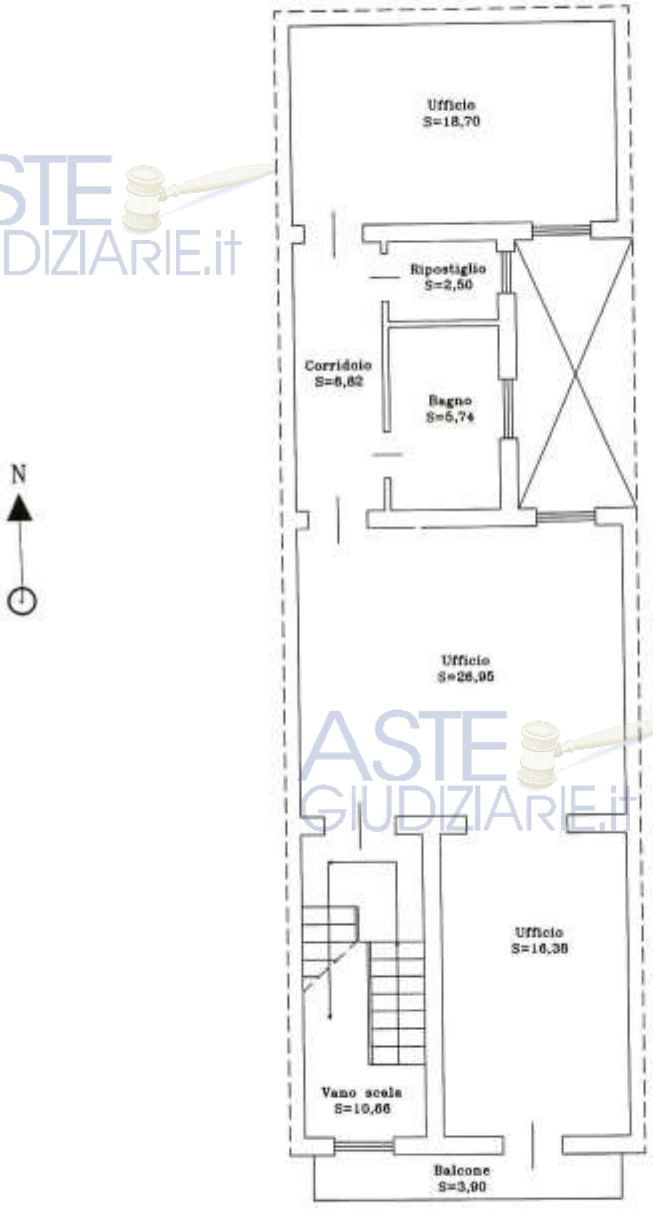


TAV. n. 1– Immobile "1A" – Piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Immobile in Priolo G. – via Tommaso Edison n. 29, piani terra e primo.
Comune di Priolo G.– N.C.E.U. – Fog. 4, p.lla 972, sub. 6-7

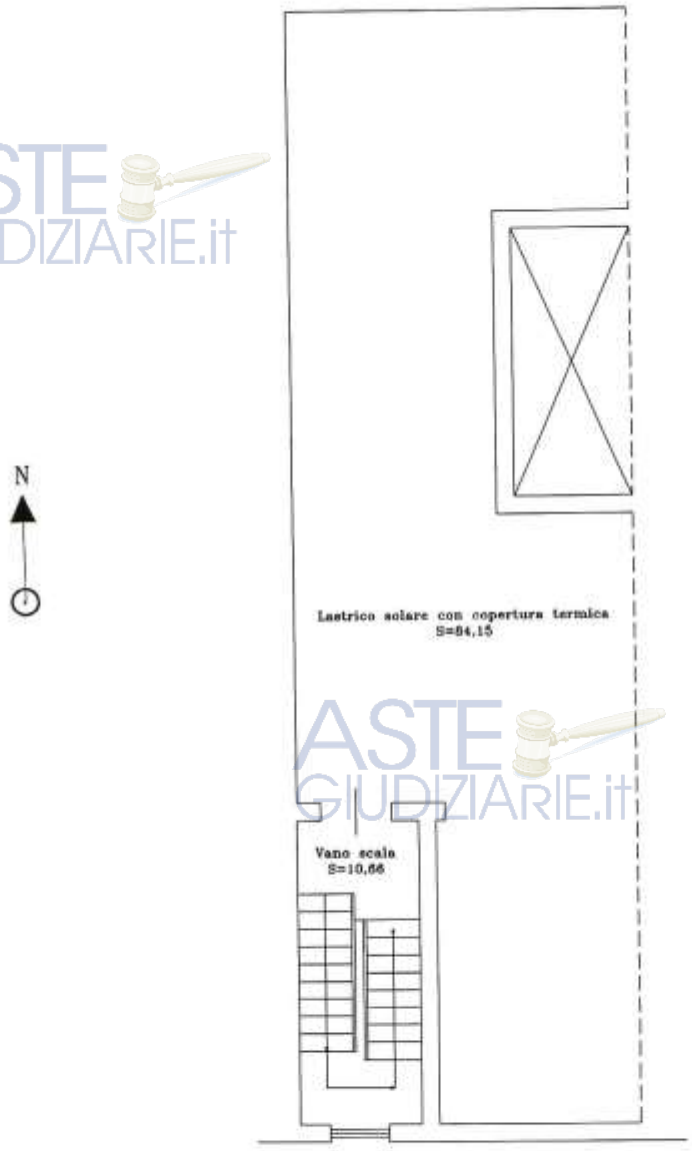


TAV. n. 2 – Immobile "1A" – Piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Immobile in Priolo G. - via Tommaso Edison n. 29, piano secondo.
Comune di Priolo G.- N.C.E.U. - Fog. 4, p.lla 972, sub. 5



TAV. n. 3 - Immobile "1A" - Piano secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere come pertinenza l'area esterna compresa tra l'immobile e via Tommaso Edison.

Quesito h) – Valutazione dell'immobile "1A"

L'immobile "1A" risulta costituito, nel suo insieme, dai locali dei piani terra, primo e secondo piano del fabbricato sito in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29. La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificati; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2}, si ricava la stima V_{1A-S} del fabbricato "1A", come media dei due importi calcolati; stima valida nel caso in cui l'immobile risultasse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale e non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie o per l'esecuzione di interventi tecnici di regolarizzazioni catastali ed altro.

La stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A}, si otterrà per differenza tra il valore economico V_{1A-S} (importo al lordo di spese e detrazioni) e l'importo delle detrazioni $D_{1A,}$ consistenti, nel nostro caso: nelle spese tecniche ed oneri economici per l'ottenimento, presso il Comune di Priolo Gargallo, del "Certificato di Agibilità/Abitabilità ($D_{1A-Agib.}$).

Il procedimento seguito è, pertanto, il seguente:

a) calcoliamo le stime, al lordo di spese, della proprietà dell'immobile, V_{1A-1} e V_{1A-2}, secondo le due metodologie diversificate scelte;
b) calcoliamo la stima della proprietà dell'immobile V_{1A-S}, come media degli importi calcolati nelle due metodologie utilizzate V_{1A-1} e V_{1A-2}; importo di stima, che non tiene conto di eventuali detrazioni, derivanti da spese necessarie all'esecuzione di opere varie;
c) andiamo a calcolarci, quindi, le detrazioni D_{1A}, come sopra riportato;
d) a questo punto possiamo trovare il valore definitivo di stima effettivo della proprietà dell'immobile, V_{1A}, al netto di spese e detrazioni, come differenza di V_{1A-S} e D_{1A}.

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel Comune di Priolo Gargallo; considerate le condizioni abbastanza pregiate dell'immobile di stima, le agenzie interpellate hanno, specificato che nel corso degli ultimi anni, nella zona di ubicazione dell'immobile da stimare, non è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

stato venduto alcun immobile con tali caratteristiche di pregio nelle sue opere di completamento; infatti il fabbricato pignorato ha sia infissi interni ed esterni, sia pavimenti e rivestimenti in certo qual modo pregiati, tant'è che la sua categoria catastale è A/10; pertanto si è proceduto con una stima di riferimento di una costruzione similare dal punto di vista dello sviluppo dei suoi locali ed con la maggiorazione di tale stima di una percentuale pari al 15% per tenere conto del maggior pregio sopraccitato..

Pertanto, ai fini della valutazione dell'immobile con il metodo di confronto, si è optato, nella scelta dell'immobile di riferimento, per un'unità immobiliare sita in via dei Castel Lentini, in prossimità della zona di via T. Edison, con le stesse caratteristiche costruttive (sviluppo in tre piani fuori terra, con il piano secondo costituito da un lastrico solare senza copertura, ad uso ufficio) dell'immobile da stimare, essendo essa un'unità immobiliare adibita ad "studio per commercialista"; gli elementi essenziali per le due attività risultano molto simili, fermo restando la necessità di maggiorare la stima così ottenuta per quanto detto prima. L'immobile di riferimento, anch'esso con struttura in muratura, e di epoca di costruzione molto vicina a quella dell'immobile da stimare, è costituito da un fabbricato con due piani utilizzati, in tutti i suoi locali, ad uffici e servizi, e l'ultimo piano costituito da un terrazzo privo di copertura. Il piano terra ed il primo piano, con dimensioni ed ubicazioni in pianta dei locali identiche, risultano costituiti dal vano-scala della superficie netta di m^2 8,20, da n. 2 locali-ufficio della superficie netta rispettivamente di m^2 14,79 e m^2 11,06, e da un bagno di m^2 7,28; il piano secondo è costituito da un lastrico solare di m^2 43,60. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 102.000,00. Calcolato il prezzo unitario $P_{1A\text{-}Rif1}$ del fabbricato di riferimento, ai fini dell'ottenimento del prezzo di riferimento $P_{1A\text{-}Rif}$, il prezzo unitario calcolato sarà maggiorato del 15% per il maggior pregio dell'immobile oggetto di stima; il valore trovato coinciderà con P_{1A}, prezzo da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell'immobile "1A", ai fini del calcolo del suo valore di stima $V_{1A\text{-}1}$.

La superficie equivalente della costruzione di confronto è data dalla somma: a) delle superfici utili di ciascun piano, n. 4 locali-ufficio, n. 2 bagni, moltiplicate per il coefficiente di riduzione uguale ad 1,00; b) della superficie non residenziale dei vano-scala, moltiplicata per il coefficiente di riduzione uguale ad 0,60; c) della superficie non residenziale del lastrico solare, moltiplicata per il coefficiente di riduzione, uguale ad 0,33, per quanto detto prima. La superficie equivalente del fabbricato di riferimento è, quindi, data da ((14,79 + 11,06 + 7,28) x 1,00 x n. 2 + 8,20 x 0,60 x n. 2 + 43,60 x 0,33) ed è pari a 90,63 m^2; il valore di $P_{1A\text{-}Rif1}$ sarà dato dal rapporto 102.000,00/90,63, pari a 1.125,46 €/m^2;, il valore unitario di stima $P_{1A\text{-}Rif}$ di riferimento, coincidente con il prezzo unitario P_{1A} da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell'immobile, è dato dal valore $P_{1A\text{-}Rif1}$ maggiorato del 15%; cioè avremo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

$P_{1A} = P_{1A\text{-}Rif} = P_{1A\text{-}Rif1}$ x 1,15 = 1.125,46 x 1,15 = 1.294,28 €/m^2

A questo punto, avendo già calcolato, nell'esplicazione del quesito f), la superficie equivalente dell'immobile, S_{1A}, ed avendo ricavato anche il prezzo P_{1A}, da applicare a tale superficie, è possibile effettuare la stima $V_{1A\text{-}1}$ dell'immobile; cioè

$V_{1A\text{-}1} = P_{1A}$ x S_{1A} = € (1.294,28 x 202,83) = €. 262.518,81

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo ($V_{1A\text{-}C}$)

La capitalizzazione $V_{1A\text{-}C}$ del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1A\text{-}C} = ((R\text{-}S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto (pari a 880 euro/mese) lordo medio annuo attribuibile pari ad €. 10.560,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 7% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 2% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,03
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 5% del valore di stima;

si avrà. a fronte di un reddito lordo medio annuo

R = €. 10.560,00

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

S = 23% di €. 10.560,00 = €. 2.428,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

e, considerando il valore del tasso di capitalizzazione di r = 0,03, avremo il valore della capitalizzazione V_{1A-C} del reddito netto medio annuo, pari a

$V_{1A-C} = (R-S)/r = (10.560,00 - 2.428,80)/ 0,03 =$ €. 271.040,00

La riduzione per vetustà è pari

H = 5% di V_{1A-C} = 5% di €. 271.040,00 = €. 13.552,00

Avremo il valore

$V_{1A-2} = V_{1A-C}$ - H = € (271.040,00 - 13.552,00) = €. 257.488,00

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1A-S} della piena proprietà dell'unità immobiliare, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale, ed al lordo di eventuali spese e detrazioni, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{1A-1} e V_{1A-2}; cioè

$V_{1A-S} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 =$ €(262.518,81 + 257.488,00)/2 = €. 260.003,40

Occorre, però, a questo punto, tenere conto delle detrazioni, D_{1A}, a cui risulta essere soggetto il valore di stima V_{1A-S} del'immobile; detrazioni consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche ed oneri economici per l'ottenimento, presso il Comune di Priolo Gargallo, del "Certificato di Agibilità/Abitabilità ($D_{1A-Agib.}$); cioè

$V_{1A} = V_{1A-S} – D_{1A}$

V_{1A-S} = €. 260.003,40

$D_{1A} = D_{1A-Agib.}$ = €. 1.500,00

V_{1A} = $V_{1A-S} – D_{1A}$ = € (260.003,40 – 1.500,00) = €. 258.503,40

Stima dell'immobile "1A"

V_{1A} =	**€. 258.503,40**

Quesito i) – Valutazione quota indivisa

Considerato che [redacted] s.r.l. ha il 100% della proprietà dell'immobile stimato "1A", avremo

V_{1A-}[redacted] 100% di V_{1A} = 100% di €. 258.503,40 = €. 258.503,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

Quota di proprietà d[redacted]. dell'immobile "1A"

V_{1A} [redacted]	**€. 258.503,40**

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FASCICOLETTO n. 2

LOTTO FUNZIONALE n. 2

Immobile "2A": Unità strutturale, categoria catastale C/6, sita in Priolo Gargallo, tra le vie Manzoni, via Delle Cave e via Agro Priolese, piani terra, e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio n. 6, particella n. 467, subalterni n. 1 e 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

IMMOBILE "2A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile è costituito da un piano terra adibito ad autorimessa della società s.r.l. e da un primo piano adibito a deposito e magazzino; il fabbricato, quindi a due piani fuori terra, comprende un ingresso pedonale nel vano-scala a piano terra su via Manzoni e due ingressi, con chiusure a saracinesche metalliche, per i mezzi meccanici, uno su via Manzoni ed uno su via Delle Cave; il fabbricato ha due balconi a primo piano, uno su via Manzoni e l'altro su via Delle Cave; la parete su via Agro Priolese è munita solamente di finestre; finestre che risultano essere allocate al primo piano anche su via Manzoni e via Delle Cave. Attraverso due rampe di scale dal vano scala a piano terra su via Manzoni si accede al primo piano della costruzione. Le strutture verticali del primo piano e la sua copertura sono realizzate con elementi metallici e chiusure in vetro. .

Foto 17 – Immobile "2A" – Prospetto su via Manzoni

L'immobile è sito nel Comune di Priolo Gargallo e risulta avere duei ingressi, uno al numero civico 6 di via Manzoni, l'altro al numero civico 31 di via Delle Cave..

E' costituito da n. 2 unità catastali individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, la prima al foglio n. 6, particella n. 467, subalterno n. 1, piano terra, Categoria C/6, Classe 5,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

Consistenza 122 m^2, Rendita €. 220,53 (**"ALLEGATO n. 4),** la seconda al foglio n. 6, particella n. 467, subalterno n. 2, piano primo, Categoria Lastrico solare (**"ALLEGATO n. 5)**.
L'immobile "1A**"** ha tre prospetti su vie pubbliche, via Manzoni, via Agro Priolese e via Delle Cave; il prospetto Ovest èi in aderenza con altri immobili.

Foto 18 – Immobile "2A" – Prospetto su via Agro Priolese

<u>Quesito b)</u> – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile risulta essere inserito in una zona molto centrale del Comune di Priolo Gargallo, ad un centinaio di metri a Sud dalla parte più importante della via Dei Castel Lentini; un'area, quindi, abbastanza pregiata per la sua posizione urbanistica. L'area interessata dalla costruzione oggetto di stima risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Foto 19 – Immobile "2A" – Prospetto su via Delle Cave

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Come riportato nella nota di trascrizione del 25/09/2000, Registro generale n. 13985, Registro particolare n. 10758 (**"ALLEGATO n. 19)**, relativa all'atto di compravendita del 25/09/2000, rep. n. 34549, a rogito notaio in Siracusa Costanza Maria Fausta [redacted] s.r.l cod. fisc. [redacted], con sede in Priolo Gargallo, acquistò dai sigg. [redacted], nato a Siracusa il 08/01/1929, cod. fisc. [redacted], con il diritto di proprietà della quota di 1/2, e [redacted] nato a Siracusa il 01/07/1937, cod. fisc. [redacted], con il diritto di proprietà della quota di 1/2,, la quota 1/1 della proprietà dell'immobile, sito in via Delle Cave n. 31, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio n 6, particella n. 467, subalterno n. 1.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere utilizzato come autorimessa e magazzino.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso Uffici Pubblici e/o presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (**"ALLEGATI n. 14-15"**), per l'immobile "2A" è risultato quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuna

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 28/09/2000 (**"ALLEGATO n. 19"**)

Registro Particolare: n. 10758

Registro Generale: n. 13985

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 25/09/2000, repertorio n. 34549

Pubblico Ufficiale: Notaio Costanza Maria Fausta con sede Siracusa

Specie: Atto tra vivi

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 23/07/2015 (**"ALLEGATO n. 22"**)

Registro Particolare: n. 1304

Registro Generale: n. 10679

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 10/04/2015 - Repertorio n. 3416/2015

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Siracusa, cod. fisc. 80077130583

Specie: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Sentenza di Condanna

Importo totale: €. 75.000,00 a fronte del Capitale di €. 36.070,00

- NOTA DI ISCRIZIONE del 23/07/2015 (**"ALLEGATO n. 23"**)

Registro Particolare: n. 1305

Registro Generale: n. 10679

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 10/04/2015 - Repertorio n. 3416/2015

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Siracusa, cod. fisc. 80077130583

Specie: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Sentenza di Condanna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Importo totale: €. 75.000,00 a fronte del Capitale di €. 36.070,00

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 01/02/2017 (**"ALLEGATO n. 24"**)

Registro Particolare: n. 913

Registro Generale: n. 1340

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 02/12/2016 – Rep. n. 4573

Pubblico Ufficiale: Tribunale, cod. fisc. 80003470897

Sede: Siracusa

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia.

Altre spese: nessuna

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità edilizia e urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 07/03/2018 ("**ALLEGATO n. 25**"), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente dellUfficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo, informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se, nel caso i sopraccitati immobili fossero regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità/agibilità, fossero stati rilasciati dall'Ente, per essi, "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se fossero state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultassero sanate o sanabili; nel qual caso fu richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risultasse essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; fu richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera fu richiesto, anche, il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli stessi immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Furono allegate alla lettera sopraccitata copie, in formato pdf, del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore", del "Verbale di giuramento per conferimento incarico di stima", delle visure catastali storiche e delle planimetrie degli immobili; si allegò inoltre copia della nota di trascrizione del 28/09/2000, Registro generale n. 13985, Registro particolare n. 10758, relativa all'atto di compravendita del 25/09/2000, rep. n. 34549, a rogito notaio in Siracusa Costanza Maria Fausta, mediante il quale [redacted] con sede in Priolo Gargallo, acquistò dai sigg. [redacted] nato a Siracusa il 08/01/1929, cod. fisc. [redacted] I754U, con il diritto di proprietà della quota di 1/2, e [redacted] nato a Siracusa il 01/07/1937, cod. fisc. [redacted] con il diritto di proprietà della quota di 1/2,, la quota 1/1 della proprietà dell'immobile, sito in via Delle Cave n. 31, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio n 6, particella n. 467, subalterno n. 1.

In data 26/04/2018, con lettera di pari data ("**ALLEGATO n. 26**"), il SETTORE n. 8 – URBANISTICA E AMBIENTE del Comune di Priolo Gargallo, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo:

- Elaborato tecnico – Tav. del "Progetto per la costruzione di un fabbricato in Priolo Gargallo all'angolo tra via Delle Cave e via dell'Agro Priolese" presentato dai fratelli [redacted] progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il 04 maggio 1957.

Con la stessa lettera del 26/04/2018 il SETTORE n. 8 – URBANISTICA E AMBIENTE del Comune di Priolo Gargallo, comunicò al C.T.U. che nell'Archivio del Comune di Priolo Gargallo non risultava essere stata presentata nessuna richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità e/o Abitabilità per l'immobile di via Alessandro Manzoni.

Dal confronto tra il "Progetto per la costruzione di un fabbricato in Priolo Gargallo all'angolo tra via Delle Cave e via dell'Agro Priolese" (**"ALLEGATO n. 28"**) presentato da [redacted] progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il 04 maggio 1957, le visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 4-5"**), le planimetrie catastali (**"ALLEGATI n. 9-10"**) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (**"Tav. n. 4 – Immobile "2A" – Piano terra"** e "**Tav. n. 5 – Immobile "2A" – Piano secondo**"), per l'immobile sito in Priolo Gargallo, via Delle Cave, via dell'Agro Priolese, via Manzoni, si evince che:

- l'unità strutturale risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- l'immobile risulta essere privo del "Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

Quesito f) – Descrizione analitica dei singoli beni

Ubicazione: l'immobile risulta ubicato tra le vie Manzoni, con numero civico 6, Agro Priolese e via Delle Cave, con numero civico 31;

Esposizione: il prospetto principale risulta essere esposto a Sud; l'immobile ha altri due prospetti su via pubblica; il quarto prospetto è in aderenza con altro immobile;

Tipologia: è un immobile isolato per tre lati ed in aderenza nel quarto lato;

Foto 20 – Immobile "2A" – Autorimessa a piano terra, lato via Delle Cave

Composizione interna: : è costituito da un piano terra con un locale W.C. ed un vano scala per accedere al primo piano del fabbricato; nello stesso piano terra è stato realizzato un soppalco per deposito, nella parte adiacente a via Manzoni; nel primo piano, adibito a magazzino, è realizzato un locale W.C.;

Altezza interna utile: il garage ha un'altezza netta, da quota pavimento a soffitto, di metri lineari 4,00, altezza che si riduce a m, 2,50 nella parte dove è stato realizzato il soppalco di altezza pari a ml 1,50;; il piano primo ha un'altezza media H_m=2,55 ml;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Foto 21 – Immobile “2A” – W.C. a piano terra

Foto 22 – Immobile “2A” – W.C. a piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Caratteristiche strutturali: il fabbricato a piano terra è una costruzione in cemento armato; il primo piano è realizzato in muratura e strutture metalliche;

Foto 23 – Immobile "2A" – Autorimessa piano terra, lato via Manzoni

Strutture portanti verticali: le strutture portanti verticali sono pilastri in cemento armato a piano terra e piantane metalliche a primo piano;

Fondazioni: : non risultano essere visibili; [redacted]lichiara che sono costituite da travi rovesce in cemento armato;

Strutture portanti orizzontali: travi in c.a. e solai in latero-cemento a piano terra, travi metalliche e lastre di termo-copertura in isoblocco a primo piano;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

Foto 24 – Immobile “2A” – Deposito a primo piano , lato via Delle Cave

Foto 25 – Immobile “2A” – W.C. a piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Copertura: inclinata a tetto spiovente;

Manto di copertura: termo-copertura in isoblocco;

Scale esterne: l'immobile è privo di scale esterne;

Scale interne: sono costituite da due rampe di scale, una con n. 14 gradini ed un pianerottolo,; la seconda n. 13 gradini;

Tamponamenti: sono costituiti da forati cm 8 a piano terra, e da elementi metallici, completi di elementi di policarbonato alveolare, a primo piano;

Intonaci: gli intonaci interni ed esterni a piano terra sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia e strato finale di tonachina;

Foto 26 – Immobile "2A" – Deposito a primo piano, lato via Agro Priolese

Pavimenti: in gres porcellanato antiacido, sia a piano terra che a primo piano; i rivestimenti del W.C. a piano terra sono in ceramica;

Infissi esterni: metallici;

Infissi interni: mtallici, escluso quelli dei W.C. che sono in legno;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Impianto elettrico: risulta a norma, sottotraccia e munito di interruttori magnetotermici differenziali;
Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica pubblica comunale;
Impianto termico: l'immobile risulta essere privo di impianto termico;
A.P.E.: la [redacted] dichiara che non è stato mai redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile in oggetto; che non rientra, in ogni caso, nelle tipologie per le quali è obbligatoria la redazione dell'A.P.E.;

Foto 27 – Immobile "2A" – Deposito a primo piano , lato via Manzoni

Stato di manutenzione: l'immobile risulta essere alla data odierna in buono stato di conservazione e manutenzione;
Varie: L'immobile risulta essere utilizzato come autorimessa e locale di deposito.

Nella tabella n. 2 si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile "2A" ("**Tav. n. 4 – Immobile "2A" – Piano terra**" e "**Tav. n. 5 – Immobile "2A" – Piano primo**"); esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate in una pubblicazione di Virginio Panecaldo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

Nella pubblicazione, "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, si tiene conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 m^2 di superficie utile, ed il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 0,33 per balconi, terrazzi, ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

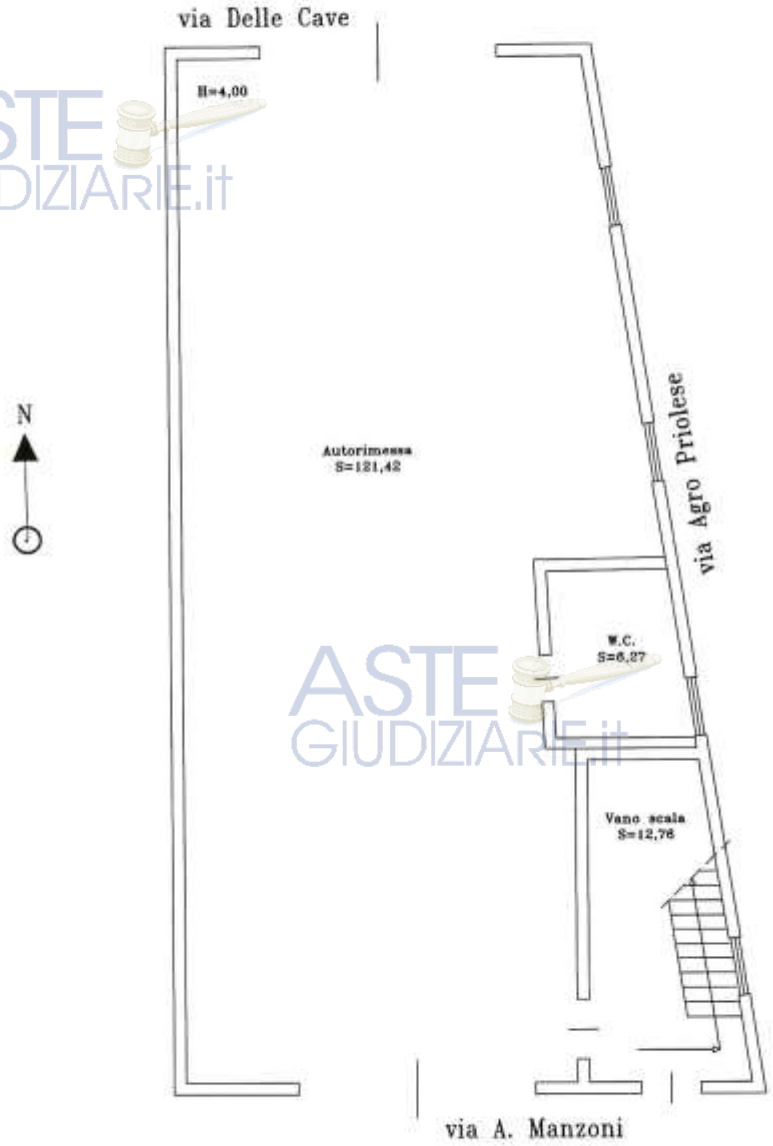
Tabella n. 2

Locali dell'immobile "2A" via Manzoni, Delle Cave, Agro Priolese			
LOCALE	**SUP. NETTA**	**COEFF.**	**SUP. EQUIV.**
P.T - vano-scala	S = mq. 12,76	0,60	mq 7,66
P.T – W.C.	S = mq. 6,27	1,00	mq 6,27
P.T - autorimessa	S = mq. 121,42	0,60	mq 72,85
1° P. – W.C.	S = mq. 3,06	1,00	mq 3,06
1° P. - deposito	S = mq. 71,77	0,60	mq 43,06
1° P. - deposito	S = mq. 62,32	0,60	mq 37,39
1° P. - balcone	S = mq. 4,73	0,33	mq 1,56
1° P. - balcone	S = mq. 5,43	0,33	mq 1,79
Superficie equivalente di calcolo = S_{2A} =			**mq 173,64**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Immobile in Priolo G. – via A. Manzoni n. 6, via Delle Cave, P.T.
Comune di Priolo G.– N.C.E.U. – Fog. 6, p.lla 467, sub. 1

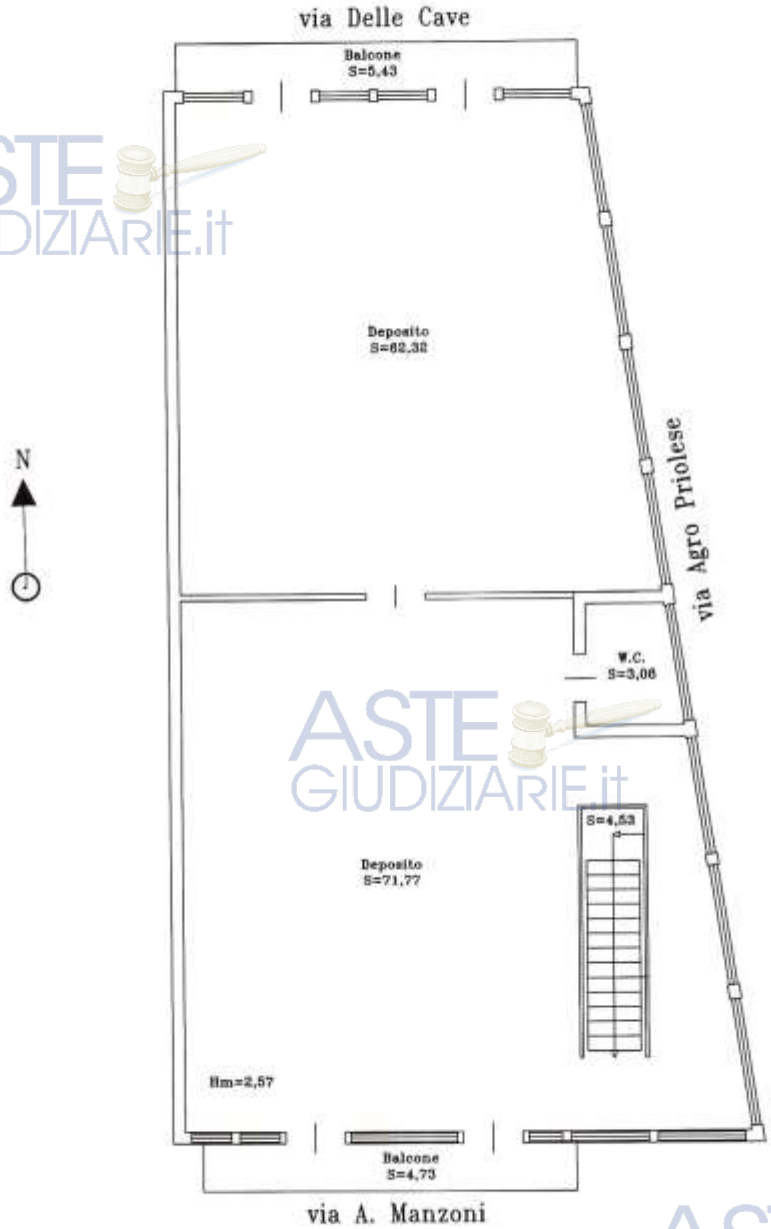


TAV. n. 4– Immobile "2A", – Piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Immobile in Priolo G. – via A. Manzoni n. 6, via Delle Cave, P.T.
Comune di Priolo G.– N.C.E.U. – Fog. 6, p.lla 467, sub. 2



TAV. n. 5– Immobile "2A" – Piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta essere privo di dotazioni condominiali e pertinenze.

Quesito h) – Valutazione dell'immobile "2A"

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{2A-1} e V_{2A-2}, si ricaverà la stima V_{2A-S} (importo al netto di eventuali spese e detrazioni) dell'unità immobiliare "2A", come media dei due importi calcolati; stima valida nel caso in cui l'immobile risultasse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale e non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie o per l'esecuzione di interventi tecnici di regolarizzazioni catastali ed altro.

La stima effettiva del fabbricato "2A", V_{2A}, si otterrà per differenza tra il valore economico V_{2A-S} (importo al lordo di spese e detrazioni) e l'importo delle detrazioni $D_{2A,}$ consistenti, nel nostro caso: nelle spese tecniche ed oneri economici per l'ottenimento, presso il Comune di Priolo Gargallo, del "Certificato di Agibilità/Abitabilità ($D_{2A-Agib.}$).

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel comune di Priolo Gargallo.

L'immobile di confronto risulta essere una costruzione a a due piani fuori terra, sita in via Delle Cave, strada su cui si affaccia anche l'unità immobiliare da stimare, immobile avente le stesse caratteristiche costruttive e la stessa categoria catastale. L'immobile di riferimento è costituito, a piano terra, da un vano scala, della superficie netta di m^2 8,34, un garage di m^2 46,19 ed un W.C. di m^2 5,84; a primo piano da un magazzino di m^2 49,77 e da un W.C. della superficie di m^2 4,65. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 54.000,00. Calcolato il prezzo unitario P_{R2A} del fabbricato di riferimento, esso coinciderà con P_{2A}, prezzo da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell'immobile "2A", ai fini del calcolo del suo valore di stima V_{2A-1}.

La superficie equivalente della costruzione di confronto è data dalla somma: a) delle superfici utili di ciascun piano, n. 2 bagni, moltiplicate per il coefficiente di riduzione uguale ad 1,00; e b) delle superfici non residenziali del vano-scala, del garage e del magazzino, moltiplicata per il coefficiente di riduzione uguale ad 0,60, per quanto detto prima. La superficie equivalente dell'immobile di confronto è, quindi uguale a m^2 ((5,84 + 4,65) x 1,00 + (8,34 + 46,19 + 49,77) x 0,60), pari a 73,06 m^2; il prezzo di riferimento P_{R2A} sarà dato dal rapporto 54.000,00/73,06, pari a 739,12 €/m^2; il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

valore unitario di stima P_{2A}, da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell'immobile "2A" coinciderà, per quanto detto prima, al valore unitario di stima P_{R2A} di riferimento, cioè

$P_{2A} = P_{R2A} = 739,12$ €/m^2

A questo punto, avendo già calcolato, nell'esplicazione del quesito f), la superficie equivalente dell'immobile, S_{2A}, ed avendo ricavato anche il prezzo P_{2A}, da applicare a tale superficie, è possibile effettuare la stima V_{2A1} dell'immobile; cioè

$V_{2A-1} = P_{2A} \times S_{2A} =$ € (739,12 x 173,64) = €. 128.340,80

<u>Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti</u>

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{2AC})

La capitalizzazione V_{2AC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{2AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 5.160,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 7% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 2% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,03
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 10% del valore di stima;

si avrà. a fronte di un reddito lordo medio annuo

R = €. 5.160,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

S = 23% di €. 5.160,00 = €. 1.186,80

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di r = 0,03, avremo il valore della capitalizzazione V_{2AC} del reddito netto medio annuo, pari a

V_{2AC} = (R-S)/r = (5.160,00 - 1.186,80)/ 0,03 = €. 132.440,00

La riduzione per vetustà è pari

H = 10% di V_{2AC} = 10% di €. 132.440,00 = €. 13.244,00

Avremo il valore

V_{2A-2} = V_{2AC} - H = € (132.440,00 - 13.244,00) = €. 119.196,00

Stima dell'immobile "2A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{2A} dell'unità immobiliare come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{2A1} e V_{2A2}, al netto di qualsiasi spesa e/o detrazione, in quanto l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale; cioè

V_{2A} = (V_{2A1} + V_{2A2})/2 = €(128.340,80 + 119.196,00)/2 = **€. 123.768,39**

Occorre, però, a questo punto, tenere conto delle detrazioni, D_{2A}, a cui risulta essere soggetto il valore di stima V_{2A-S} del'immobile; detrazioni consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche ed oneri economici per l'ottenimento, presso il Comune di Priolo Gargallo, del "Certificato di Agibilità/Abitabilità ($D_{2A-Agib.}$); cioè

V_{2A} = V_{2A-S} – D_{2A}

V_{2A-S} = €. 123.768,39

D_{2A} = $D_{2A-Agib.}$ = €. 1.500,00

V_{2A} = V_{2A-S} – D_{2A} = € (123.768,39 – 1.500,00) = **€. 122.268,39**

Stima dell'immobile "2A"

V_{2A} =	**€. 122.268,39**

Quesito i) – Valutazione quota indivisa

Considerando che [redacted] ha il 100% della proprietà dell'immobile stimato "2A", avremo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

V_{2A-}[redacted] 100% di V_{2A} = 100% di €. 122.268,39 = €. 122.268,39

Quota di proprietà di [redacted] s.r.l. dell'immobile "2A"

V_{2A}[redacted]	**122.268,39**

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 6;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 7;
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 5;
- ALLEGATO 4: Visura catastale storica Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, Foglio n. 6, particella n. 467, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 5: Visura catastale storica Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, Foglio n. 6, particella n. 467, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 6: Planimetria catastale – Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 6;
- ALLEGATO 7: Planimetria catastale – Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 7;
- ALLEGATO 8: Planimetria catastale – Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 5;
- ALLEGATO 9: Planimetria catastale – Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, Foglio n. 6, particella n. 467, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 10: Planimetria catastale – Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, Foglio n. 6, particella n. 467, subalterno n. 2;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T337355 del 06/03/2018 (Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 6 - Periodo dal 01/01/1990 al 06/03/2018);
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T330646 del 06/03/2018 (Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 7 - Periodo dal 01/01/1990 al 06/03/2018);
- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T339152 del 06/03/2018 (Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterno n. 5 - Periodo dal 01/01/1990 al 06/03/2018);
- ALLEGATO 14: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T314457 del 06/03/2018 (Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 6, particella n. 467, subalterno n. 1- Periodo dal 01/01/1990 al 06/03/2018);
- ALLEGATO 15: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T340465 del 06/03/2018 (Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 6, particella n. 467, subalterno n. 2- Periodo dal 01/01/1990 al 06/03/2018);
- ALLEGATO 16: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile (subalterni) n. T97060 del 29/06/2018 (Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 340 - Periodo dal 01/01/1996 al 29/06/2018);
- ALLEGATO 17: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile (formalità) n. T97060 del 29/06/2018 (Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 340 - Periodo dal 01/01/1996 al 29/06/2018);;
- ALLEGATO 18: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T92058 del 29/06/2018 (Catasto Fabbricati del Comune di di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 340, subalterno n. 7- Periodo dal 01/01/1996 al 29/06/2018);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f9350039b

- ALLEGATO 19: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T325600 del 06/03/2018 - Nota di trascrizione del 28/09/2000, Registro Generale n. 13985, Registro Particolare n. 10758;
- ALLEGATO 20: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T92058 del 29/06/2018 - Nota di trascrizione del 14/09/2012, Registro Generale n. 15096, Registro Particolare n. 11938;
- ALLEGATO 21: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T92058 del 29/06/2018 - Nota di iscrizione del 10/12/2014, Registro Generale n. 20051, Registro Particolare n. 1874;
- ALLEGATO 22: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T327034 del 06/03/2018 - Nota di iscrizione del 23/07/2015, Registro Generale n. 10679, Registro Particolare n. 1304;
- ALLEGATO 23: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T328160 del 06/03/2018 - Nota di iscrizione del 23/07/2015, Registro Generale n. 10679, Registro Particolare n. 1305;
- ALLEGATO 24: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T329147 del 06/03/2018 - Nota di trascrizione del 01/02/2017, Registro Generale n. 1340, Registro Particolare n. 913;
- ALLEGATO 25: Lettera di richiesta del 07/03/2018, spedita via PEC, al Comune di Priolo Gargallo, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati ed attestati ed informazioni relativi agli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 26: Verbale di consegna del 26/04/2018 del Comune di Priolo Gargallo, relativo a quanto richiesto dal C.T.U. con lettera di cui all'allegato n. 25;
- ALLEGATO 27: Concessione Edilizia, completa degli elaborati tecnici, del Comune di Priolo Gargallo n. 2275 del 28/06/2002;
- ALLEGATO 28: Progetto per la costruzione di un fabbricato in Priolo Gargallo all'angolo tra via Delle Cave e via dell'Agro Priolese in ditta [redacted], approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa in data 04/05/1957;
- ALLEGATO 29: Lettera del C.T.U. del 28/04/2018, spedita via PEC, [redacted] c/o lo Studio Legale [redacted] in Roma, via Federico Cesi n. 172, per comunicazione inizio operazioni peritali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b

- ALLEGATO 30: Lettera del C.T.U. del 28/04/2018, spedita via PEC, alla società [redacted] c/o lo Studio Legale avv. [redacted] in Roma, via Clitunno n. 2, per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 31: Lettera raccomandata A/R del 28/04/2018 spedita alla soc[redacted] in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29, per convocazione per inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 32: Lettera del C.T.U. del 29/04/2018, spedita via PEC, alla società [redacted] in Priolo Gargallo, via Tommaso Edison n. 29, per convocazione per inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 33: Verbale di sopralluogo n. 1 del 30/05/2018;
- ALLEGATO 34: Atto di vendita del 05/02/2001, rep. 34830, notaio Maria Fausta Costanza, dell'immobile "1A";
- ALLEGATO 35: Certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" (APE) redatto dal C.T.U. per l'immobile "1A", censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, Foglio n. 4, particella n. 972, subalterni n. 6 e 7, con attestazione di invio dell'APE al Catasto Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica"

Noto, lì 27/07/2018

IL C.T.U.

ing. Giuseppe Allegra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALLEGRA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ff53c9e21cd0b1ee744e2f93500039b