



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita



Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 237/2021 R.G.

Parti:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni



RELAZIONE DI STIMA



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

ing. Giovanni Calvo



Ing. Giovanni Calvo
Via G. Mazzini n. 48 – 96019 Rosolini (SR)
Tel. 0931.1964157 – Mobile 320.4754651

Mail: ing.calvo@studionoproforma.com Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PEC: giovanni.calvo@ordineingeierisiracusa.it





PREMESSA

Illustrissimo Giudice, con Decreto di Nomina del 08/02/2022, il sottoscritto Ing. CALVO Giovanni, nato a Modica (RG) il 08/01/1976, libero professionista con studio a Rosolini (SR) in via G. Mazzini n. 48, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1896, Sez. A, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/06/2010, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. Es. 237/2021.

Il sottoscritto svolte le indagini necessarie e gli accertamenti in sopralluogo, al fine dell'espletamento dell'incarico conferitomi, redige la presente relazione di stima seguendo le disposizioni poste mediante il "Verbale di conferimento di incarico di stima" (Allegato 1).



BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA

Nell'atto di pignoramento rinvenuto nel fascicolo del creditore gli immobili pignorati, sono così descritti:

- *fabbricato posto nel comune di Rosolini fra le vie Rimembranza e Trieste, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44, mappali:
4654 (ex 1378), sub 2, via Trieste n.17, P.S1 Ctg C/6, cl. 3, metri quadrati 47, R.C. €213,61;
4654 (ex 1378), sub 3, via Rimembranza snc, P.T. Ctg C/1, cl. 3, metri quadrati 40, R.C. €875,91;
4654 (ex 1378), sub 4 via Trieste n.19, P.1-2 Ctg A/3, cl. 3, vani 3.5, R.C. €298,25.*
- *locale magazzino sito in Rosolini, c.da Pianazzo-Granati Nuovi, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 31 mappale 2474, c.da Pianazzo snc, P.T. Ctg C/2, cl. 2, metri quadrati 65, R.C. €211.49.*

OPERAZIONI PRELIMINARI

In prima battuta il Giudice dispone che il sottoscritto controlli la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. e predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, per tanto analizzati i documenti depositati dal creditore precedente, mediante lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, ha eseguito i controlli delle iscrizioni e delle trascrizioni, relative ai beni pignorati, degli ultimi venti anni.

L'ispezione ha confermato le formalità evidenziate dalla Certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che si riportano nel dettaglio ed in ordine cronologico:

- **1. ISCRIZIONE NN. 10293/2209 del 20/04/2007** – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 03/04/2007 Numero di repertorio 37967/11477 Pubblico ufficiale Notaio Maltese Ettore Sede Ispica (RG), a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni sede di Ragusa, codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto Ragusa Viale Europa, n.65), contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale €140.000,00 Totale €210.000,00 Durata 15 anni, grava su Rosolini Foglio 31 Particella 2474, Rosolini Foglio 44 Particella 1378 Sub. 2, Particella 1378 Sub.3 Particella 1378 Sub. 4;

- **2. TRASCRIZIONE NN. 19440/15677 del 03/11/2021** nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/10/2021 Numero di repertorio 3070 emesso da Uff. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede Siracusa, a favore di IBLA S.R.L. Sede Conegliano (TV) codice fiscale 04958940266 (Richiedente: Studio Legale Strazzeri Via Archimede 100, Carlentini (SR)), contro [REDACTED]

[REDACTED] grava su Rosolini Foglio 44 Particella 4654 Sub. 2, (già identificata da Foglio 44 Particella 1378 Sub. 2), Rosolini Foglio 44 Particella 1378 Sub. 3 (già identificata da Foglio 44 Particella 1378 Sub. 3)

Sub. 3), Rosolini Foglio 44 Particella 4654 Sub.4 (già identificata da Foglio 44 Particella 1378 Sub. 4), Rosolini Foglio 31 Particella 2474.

L'ispezione ipotecaria ha confermato le formalità evidenziate dalla Certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, aggiungendo le seguenti formalità che si riportano nel dettaglio ed in ordine cronologico:

- **1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2013** – Registro Particolare 13960 Registro Generale 18326 Pubblico ufficiale NOTO Repertorio 749/9990 del 05/12/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in NOTO (SR), ROSOLINI (SR);
- **2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/09/2015** – Registro Particolare 10410 Registro Generale 13998 Pubblico ufficiale VINCI SALVATORE Repertorio 423/294 del 10/09/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO - Immobili siti in NOTO (SR), ROSOLINI (SR);
- **3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2017** – Registro Particolare 3839 Registro Generale 5420 Pubblico ufficiale NOTO Repertorio 657/9990 del 04/11/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in NOTO (SR), ROSOLINI (SR);
- **4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2021** – Registro Particolare 7533 Registro Generale 9282 Pubblico ufficiale VINCI SALVATORE Repertorio 4758/3428 del 04/05/2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ROSOLINI (SR) - SOGGETTO VENDITORE;
- **5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2021** – Registro Particolare 8724 Registro Generale 10784 Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 5272/4125 del 14/06/2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NOTO(SR) - SOGGETTO VENDITORE;
- **6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/2021** – Registro Particolare 8725 Registro Generale 10785 Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 5272/4125 del 14/06/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in NOTO (SR);
- **7. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2022** – Registro Particolare 18166 Registro Generale 22884 Pubblico ufficiale VINCI SALVATORE Repertorio 6145/4444 del 01/12/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ROSOLINI (SR) - SOGGETTO VENDITORE.

Oltre alle Ispezioni Ipotecarie (Allegato 3) il sottoscritto, ha provveduto:

- all'acquisizione delle Visure Storiche Catastali e delle planimetrie catastali relative all'immobile pignorato (Allegato 4);

Infine, previa comunicazione attraverso PEC alla parte creditrice e per mezzo di raccomandata alla parte debitrice, giorno 16 Febbraio 2023 si procedeva al sopralluogo, nel rispetto delle norme anti contagio da COVID-19, quindi alla redazione della presente relazione di stima.



RISPOSTE AI QUESITI 1.

Quesito 1.I. Provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni oggetto del procedimento, individuati con Visure Storiche del 20/02/2023 (allegato 4), consistono in:

- *fabbricato posto nel comune di Rosolini fra le vie Rimembranza e Trieste, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44, mappali:*
4654 (ex 1378), sub 2, via Trieste n.17, P.S1 Ctg C/6, cl. 3, metri quadrati 47, R.C. €213,61;
4654 (ex 1378), sub 3, via Rimembranza snc, P.T. Ctg C/1, cl. 3, metri quadrati 40, R.C. €875,91;
4654 (ex 1378), sub 4 via Trieste n.19, P.1-2 Ctg A/3, cl. 3, vani 3.5, R.C. €298,25.
- *locale magazzino sito in Rosolini, c.da Pianazzo-Granati Nuovi, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 31 mappale 2474, c.da Pianazzo snc, P.T. Ctg C/2, cl. 2, metri quadrati 65, R.C. €211.49.*

Quesito 1.II. Provveda all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza, per la redazione;

Dalle verifiche fatte i beni pignorati corrispondono ai beni specificati nell'atto di pignoramento.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	4654	2			C/6	3	47 m ²	Total: 54 m ²	Euro 213,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA TRIESTE n. 17 Piano S1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
di studio: costituita dalla soppressione della partecilla cda sez. fgl 44 pia 1378 sub 2 per allineamento mappa-classeamento e rendita validata												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	4654	3			C/1	3	40 m ²	Total: 48 m ²	Euro 875,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA RIMEMBRANZA n. SNC Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
di studio: costituita dalla soppressione della partecilla cda sez. fgl 44 pia 1378 sub 3 per allineamento mappa-classeamento e rendita validata												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	4654	4			A/3	3	3,5 vani	Total: 71 m ² Totale: escluse scoperte**: 62 m ²	Euro 298,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA TRIESTE n. 19 Piano 1-2												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
di studio: costituita dalla soppressione della partecilla cda sez. fgl 44 pia 1378 sub 4 per allineamento mappa-classeamento e rendita validata												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	2474				C/2	2	65 m ²	Total: 75 m ²	Euro 211,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
CONTRADA PIANAZZO n. SNC Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
classamento e rendita validata												

Quesito 1.III. Provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/1989 ed alla Legge 1150/1942;



Con riferimento alla consistenza dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria di cui al presente provvedimento esecutivo, si possano definire N. 2 lotti di vendita, così distinti:

• **LOTTO 1.**

Fabbricato posto nel comune di Rosolini fra le vie Rimembranza e Trieste, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini con:

- foglio 44, mappale 4654 (ex 1378), sub 2, via Trieste n.17, P.S1 Ctg C/6, cl. 3, metri quadrati 47, R.C. €213,61;
- foglio 44, mappale 4654 (ex 1378), sub 3, via Rimembranza snc, P.T. Ctg C/1, cl. 3, metri quadrati 40, R.C. €875,91;
- foglio 44, mappale 4654 (ex 1378), sub 4 via Trieste n.19, P.1-2 Ctg A/3, cl. 3, vani 3.5, R.C. €298,25.

• **LOTTO 2.**

Locale magazzino sito in Rosolini, c.da Pianazzo-Granati Nuovi, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 31 mappale 2474, c.da Pianazzo snc, P.T. Ctg C/2, cl. 2, metri quadrati 65, R.C. €211.49.

RISPOSTE AI QUESITI 2.

Quesito 2.I. Indicare l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Rosolini (SR) ed insistono entrambi in aree edificate ed urbanizzate.

Il primo immobile (Lotto 1) è ubicato fra le vie Rimembranza e Trieste, snc, ricade in ZTO "B1" del vigente PRG.

Il secondo immobile (Lotto 2) è ubicato in c/da Pianazzo-Granati Nuovi, snc, ricade in ZTO "B2/8" (P.P.R.) del vigente PRG.

Entrambe le zone di interesse sono fornite delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali strade, rete idrica, rete fognaria, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del metano, rete telefonica e pubblica illuminazione.

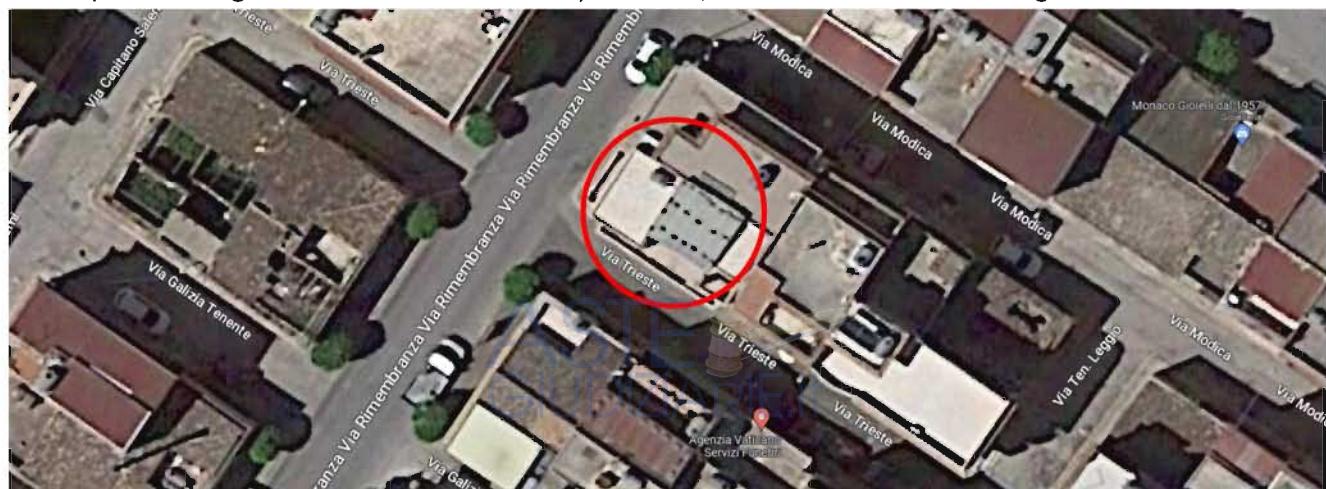
Il primo si trova in una posizione centrale rispetto al contesto urbano ed ai servizi da questo offerti, mentre il secondo si trova in una posizione periferica.

Localizzazione dell'immobile 1



Nello specifico il primo immobile è costituito da un fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo.

Infine per una migliore individuazione della posizione, le coordinate G.P.S. (*) in gradi decimali sono:



Latitudine: 36.82129 – Longitudine: , 14.94649 – Altitudine: 43 metri

(*) World Geodetic System 84 (WGS 84)

Localizzazione dell'immobile 2



Nello specifico il secondo immobile è costituito da un locale magazzino sito in Rosolini, c.da Pianazzo-Granati Nuovi.

Infine per una migliore individuazione della posizione, le coordinate G.P.S. (*) in gradi decimali sono:



Latitudine: 36.82892 – Longitudine: , 14.95593 – Altitudine: 43 metri

(*) World Geodetic System 84 (WGS 84)

Quesito 2.II. Fare una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni.

- L'immobile 1 è costituito da un fabbricato sito nel comune di Rosolini fra le vie Rimembranza e Trieste, composto da un piano seminterrato della superficie di mq 47 circa adibito a deposito, un piano terra della superficie di mq 40 circa con 3.5 vani accessori adibito a locale commerciale e di un piano primo e secondo per complessivi mq 70 circa, adibiti a civile abitazione. Una scala comune collega i vari piani. L'immobile si presenta completo di finiture, intonaci e rivestimenti e dotato di impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split e impianto dell'acqua calda sanitaria, solo nei piani seminterrato e terra. I piani primo e secondo risultano allo stato grezzo, quindi privi di impianti, rivestimenti e finiture.
- L'immobile 2 è invece costituito da un fabbricato adibito a locale magazzino sito in Rosolini, c.da Pianazzo-Granati Nuovi, della superficie di mq 65 circa, anche questo allo stato grezzo dei luoghi.

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 07) ed il rilievo effettuato (allegato 06).

Caratteristiche strutturali immobile in via Rimembranza e Trieste (Lotto 1)

Piano/Fondazioni	Plinti e cordoli in cemento armato
Strutture verticali	Cordoli in calcestruzzo armato e Muratura portante
Strutture orizzontali	Solaio piano in latero – cemento con travetti
Porta d'ingresso ed Infissi esterni	PVC P. S1 e T / assenti P. 1 e 2
Tramezzature	Blocchi forati
Pavimentazione e Rivestimenti	Ceramica P. S1 e T / assenti P. 1 e 2
Scala	In cemento - priva di rivestimento
Finiture interne	Intonaci di tipo tradizionale e pittura P. S1 e T / assenti P. 1 e 2
Finiture esterne	Intonaco e finitura in pietra
Impianto elettrico	Presente P. S1 e T / assente P. 1 e 2
Impianto idrosanitario	Presente P. S1 e T / assente P. 1 e 2
Impianto ACS	Presente P. S1 e T / assente P. 1 e 2
Impianto di riscaldamento	Presente P. S1 e T / assente P. 1 e 2
Impianto di raffrescamento	Presente P. S1 e T / assente P. 1 e 2



Caratteristiche strutturali immobile 2 c.da Pianazzo-Granati Nuovi

Fondazioni	Plinti e cordoli in cemento armato
Strutture verticali	Cordoli in calcestruzzo armato e Muratura portante
Strutture orizzontali	Solaio piano in latero – cemento
Porta d'ingresso ed Infissi esterni	Porta in ferro / infissi assenti
Tramezzature	Blocchi forati
Pavimentazione e Rivestimenti	Assenti
Scala	/
Finiture interne	Assenti
Finiture esterne	Assenti
Impianto elettrico	Presente
Impianto idrosanitario	Presente
Impianto ACS	Assente
Impianto di riscaldamento	Assente
Impianto di raffrescamento	Assente

Quesito 2.III. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

I beni oggetto del procedimento esecutivo risultano di proprietà del sig. [REDACTED] eseguito.

L'immobile1 (via Rimembranza, via Trieste) è occupato ai piani S1 e T dall'attività commerciale "La casa della bombola" così come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED]. Non sono stati esibiti contratti di locazione o di comodato. I piani 1 e 2 sono nella disponibilità del proprietario, così come l'immobile in c.da Pianazzo/Granati Nuovi (Lotto 2).

Quesito 2.IV. Indichi dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati, né vincoli di natura urbanistica imposti da Enti sovracomunali.

Quesito 2.V. Indicare dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

Dall'esame della documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura, nonché dall'esito delle indagini espletate, con riferimento al bene oggetto del procedimento esecutivo non si sono riscontrati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non ci sono Atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.).
Per il bene del lotto di vendita non ci sono pesi e limitazioni d'uso.

ii. Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- Iscrizioni di ipoteche;

- **1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2013** – Registro Particolare 13960 Registro Generale 18326 Pubblico ufficiale NOTO Repertorio 749/9990 del 05/12/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in NOTO (SR), ROSOLINI (SR);

- **2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/09/2015** – Registro Particolare 10410 Registro Generale 13998 Pubblico ufficiale VINCI SALVATORE Repertorio 423/294 del 10/09/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO - Immobili siti in NOTO (SR), ROSOLINI (SR);
- **3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2017** – Registro Particolare 3839 Registro Generale 5420 Pubblico ufficiale NOTO Repertorio 657/9990 del 04/11/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in NOTO (SR), ROSOLINI (SR);
- **4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2021** – Registro Particolare 7533 Registro Generale 9282 Pubblico ufficiale VINCI SALVATORE Repertorio 4758/3428 del 04/05/2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ROSOLINI (SR) - SOGGETTO VENDITORE;
- **5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2021** - Registro Particolare 8724 Registro Generale 10784 Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 5272/4125 del 14/06/2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NOTO(SR) - SOGGETTO VENDITORE;
- **6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/2021** - Registro Particolare 8725 Registro Generale 10785 Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 5272/4125 del 14/06/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in NOTO (SR);
- **7. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2022** – Registro Particolare 18166 Registro Generale 22884 Pubblico ufficiale VINCI SALVATORE Repertorio 6145/4444 del 01/12/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ROSOLINI (SR) - SOGGETTO VENDITORE.

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Per il bene oggetto del procedimento esecutivo

- Non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- Non ci sono spese condominiali scadute, non pagate;



Quesito 2.VI. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Rosolini (SR):



LOTTO 1

L' immobile1, via Rimembranza via Trieste, snc, è provvisto di Concessione Edilizia n. 23/2004 del 01/07/2004. Dopo aver preso visione dei luoghi si sono accertate delle difformità nella distribuzione interna ed esterna degli spazi, con modifiche dei prospetti.

Nello specifico:

- Modifica dell'ingresso verso il piano seminterrato, con eliminazione della rampa per il passaggio carrabile.
- Il piano rialzato, adibito ad attività commerciale, non presenta la rampa d'accesso per disabili, prevista dal progetto. Inoltre si evidenziano modifiche delle partizioni interne (vedi rilievo) e la realizzazione di una nuova apertura verso il vano scala.
- Il piano primo risulta essere in corso di costruzione e per tanto non sono realizzate tutte le tramezzature interne previste.
- Il piano secondo/terrazza presenta una copertura, non autorizzata, che dal torrino scala collega il locale sgombero.

L'immobile è provvisto agibilità parziale n. 31/2006 del 11/07/2006, riferita al piano seminterrato e rialzato.



LOTTO 2

L'immobile 2, c/da Pianazzo Granati Nuovi, snc, è provvisto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115/2011 del 28/10/2011. Da una verifica documentale si è accertata la regolarità urbanistica.

Presso gli uffici competenti non risultano ulteriori titoli abilitativi.



Quesito 2.VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, indicare l'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'arca di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;



LOTTO 1

Come precedentemente descritto l'immobile 1 risulta munito di concessione edilizia n.23/2004 (Allegato 05) e presenta lievi difformità.

OPERE ABUSIVE, REGOLARIZZAZIONE E RELATIVI COSTI

Al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale. I costi per i diritti amministrativi e le spese tecniche si stimano in circa € 6.000,00.

LOTTO 2

L'immobile 2, c/da Pianazzo Granati Nuovi, snc, è provvisto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115/2011 del 28/10/2011. Da una verifica documentale si è accertata la regolarità urbanistica (Allegato 05).



Quesito 2.VIII. Indicare l'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e e) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; e) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

LOTTO 1

L'immobile pignorato non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, pertanto, non rientrando tra le categorie degli edifici elencati all'art. 3 comma III del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., è necessario redigere l'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** (*) così come previsto all'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.. (Allegato 08).

(*) Attestato di Prestazione energetica è riferito al piano rialzato in quanto il piano primo è allo stato rustico.

LOTTO 2

L'immobile 2 pignorato non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Inoltre poiché rientra tra le categorie degli edifici elencati all'art. 3 comma III del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., non è necessario redigere l'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** così come previsto all'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii..



Quesito 2.IX. Esegua la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- Gli adeguamenti e correzioni della stima (ad esempio per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- Il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

LOTTO 1

Al fine di stabilire il valore del Lotto 1 si è proceduto distintamente alla determinazione delle superfici commerciali di ciascun subalterno ed alla relativa stima in quanto si tratta di locali con destinazioni d'uso e categorie differenti.

Piano seminterrato (Foglio 44, mappale 4654, sub 2)

CALCOLO DELLE SUPERFICI

- Fabbricato posto nel comune di Rosolini fra le vie Rimembranza e Trieste, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44, mappale 4654 (ex 1378), sub 2, via Trieste n.17, P.S1 Ctg C/6, cl. 3, metri quadrati 47, R.C. €213,61.

Composizione		Altezza utile interna è $h_{utile} = 2,40\text{ m}$
Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
Piano Seminterrato		
Residenziale	55,00	Stato Normale

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale	55,00	100%	55,00
			55,00

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

1. Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
2. Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

1. Stima sintetica comparativa

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è ubicato in zona OMI B1 (semestre 2022-1_ ZONA CENTRALE-RESIDENZIALE/ Vie Rimembranza, Gonzaga, Savoia, Ronchi), è servito dai principali servizi pubblici e commerciali.



Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce il lotto di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerarre le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 2 dell'anno 2022, la più recente, per immobili siti nel comune di Rosolini zona **B1 (CENTRALE)**, ed assimilando il caso specifico a box in zone urbane in stato conservativo normale con tipologia prevalente ad abitazioni civili di tipo economico e destinazione Residenziale, prevede un range che va da un minimo di € 310,00 a un massimo di € 450,00 per superficie lorda.

CONSIDERANDO un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{OIAAT} = 380,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente a box;

Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Rosolini è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che sì aggirano intorno a:

$V_{agenzie} = 400,00 - 500,00 \text{ €/mq}$, per box in civili abitazioni;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media aritmetica dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{mercato} = 415,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente a box in civili abitazioni di tipo economico;

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto del deprezzamento per lo stato di conservazione:

LOTTO1	Stato di manutenzione	Valore Mercato	Superficie Commerciale	Valore
Piano seminterrato	Normale	€ 415,00	55,00 mq	€ 22'825,00
TOTALE arrotondato			€ 22'825,00	

2. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

(L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- B_f (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del Beneficio Fondiario Il beneficio fondiario (B_f) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $B_f = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (R_{lt}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$

	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a 0,0299

Entrambi calcolati con la formula $r = \Sigma B_f / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE R_{lt} Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Rosolini, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese pari a:

- €/mq 1,70 per gli immobili a destinazione box;

e per tanto risulta:

BENE	Stato di Manutenzione	Valore €/mq. x mese	Superficie	R_{lt} Canone annuo Totale	B_f (R_{lt} - spese 15 %)	Valore Complessivo B_f/r
Piano S1	Normale ^(*)	€ 1,70	55,00 mq	€ 1.122,00	€ 953,70	€ 31.896,33
TOTALE arrotondato						€ 31'900,00

(*) Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

BENE	Stima SINTETICA - COMPARATIVA	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	Valore Medio di Mercato
Piano S1	€ 22'825,00	€ 31.900,00	€ 27.362,50

Piano rialzato (Foglio 44, mappale 4654, sub 3)

CALCOLO DELLE SUPERFICI

- *Fabbricato posto nel comune di Rosolini fra le vie Rimembranza e Trieste, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44, mappale 4654 (ex 1378), sub 3, via Rimembranza snc, P.T. Ctg C/1, cl. 3, metri quadrati 40, R.C. €875,91;*

Composizione

Altezza utile interna è $h_{utile} = 2,70$ m

Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
Piano Terra		
Commerciale	48,00	Stato Normale

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Commerciale	48,00	100%	48,00
			48,00

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

3. Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
4. Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

3. Stima sintetica comparativa

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è ubicato in zona OMI B1 (semestre 2022-1_ ZONA CENTRALE-RESIDENZIALE/ Vie Rimembranza, Gonzaga, Savoia, Ronchi), è servito dai principali servizi pubblici e commerciali.





Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce il lotto di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerarre le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 2 dell'anno 2022, la più recente, per immobili siti nel comune di Rosolini zona **B1 (CENTRALE)**, ed assimilando il caso specifico ad attività commerciali in zone urbane in stato conservativo normale con tipologia prevalente ad abitazioni civili di tipo economico e destinazione Commerciale, prevede un range che va da un minimo di € 800,00 a un massimo di € 1300,00 per superficie lorda.

CONSIDERANDO un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{OIAAT} = 1.050,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente commerciale;

Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Rosolini è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che sì aggirano intorno a:

$V_{agenzie} = 1.000,00 - 1.200,00 \text{ €/mq}$, per unità con destinazione commerciale;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media aritmetica dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{mercato} = 1'075,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente ad attività commerciale in civili abitazioni di tipo economico;

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto del deprezzamento per lo stato di conservazione:

LOTTO1	Stato di manutenzione	Valore Mercato	Superficie Commerciale	Valore
Piano terra rialzato	Normale	€ 1'075,00	48,00 mq	€ 51.600,00
TOTALE arrotondato				€ 51.600,00



4. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

(L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- B_f (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del Beneficio Fondiario Il beneficio fondiario (B_f) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $B_f = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (R_{lt}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$

	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a 0,0299

Entrambi calcolati con la formula $r = \Sigma B_f / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE R_{tl} Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Rosolini, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese pari a:

- €/mq 7,00 per gli immobili a destinazione commerciale;

e per tanto risulta:

BENE	Stato di Manutenzione	Valore €/mq. x mese	Superficie	R_{tl} Canone annuo Totale	B_f (R_{tl} - spese 15 %)	Valore Complessivo B_f/r
	Normale ^(*)	€ 7,00	48,00 mq	€ 4.032,00	€ 3'427,20	€ 114'622,08
Piano Rialzato	TOTALE arrotondato					€ 114'600,00

(*) Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

BENE	Stima SINTETICA - COMPARATIVA	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	Valore Medio di Mercato
Piano Rialzato	€ 51'600,00	€ 114'600,00	€ 83'100,00

Piano rialzato (Foglio 44, mappale 4654, sub 4)

CALCOLO DELLE SUPERFICI

- Fabbricato posto nel comune di Rosolini fra le vie Rimembranza e Trieste, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44, mappale 4654 (ex 1378), sub 4 via Trieste n.19, P.1-2 Ctg A/3, cl. 3, vani 3.5, R.C. €298,25.

Composizione

Altezza utile interna è $h_{utile} = 2,76$ m

Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
Piano Primo Altezza utile interna è $h_{utile} = 2,76$ m		
Residenziale	55,00	Stato Rustico
Balconi	15,00	Stato Normale
Piano Secondo Altezza utile interna è $h_{utile} = 2,50$ m		
Non residenziale	26,00	Stato Rustico
Terrazza - Balconi	37,00	Stato Normale

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale	55,00	100%	55,00
Non residenziale (Cantine, Soffitte e Locali accessori non collegati ai vani principali)	26,00	20%	5,20
Terrazza - Balconi	52,00	25%	8,95
			69,15

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

5. Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
6. Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

5. Stima sintetica comparativa

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è ubicato in zona **OMI B1 (semestre 2022-1_ ZONA CENTRALE-RESIDENZIALE/ Vie Rimembranza, Gonzaga, Savoia, Ronchi)**, è servito dai principali servizi pubblici e commerciali.



Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce il lotto di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerarre le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 2 dell'anno 2022, la più recente, per immobili siti nel comune di Rosolini zona **B1 (CENTRALE)**, ed assimilando il caso specifico ad attività commerciali in zone urbane in stato conservativo normale con tipologia prevalente ad abitazioni civili di tipo economico e destinazione Commerciale, prevede un range che va da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 720,00 per superficie lorda.

CONSIDERANDO un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{OIAAT} = 510,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente abitazioni civili;

Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Rosolini è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che sì aggirano intorno a:

$V_{agenzie} = 800,00 - 1.000,00 \text{ €/mq}$, per unità con destinazione residenziale;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media aritmetica dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{mercato} = 705,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente abitazioni civili di tipo economico;

Considerato lo stato rustico del bene si stima $V = 500,00$

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto del deprezzamento per lo stato di conservazione:

LOTTO 1	Stato di manutenzione	Valore Mercato	Superficie Commerciale	Valore
Piani 1 e 2	Rustico-non rifinito	€ 500,00	69,15 mq	€ 34.575,00
TOTALE arrotondato				€ 34'575,00



6. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

(L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- B_f (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del Beneficio Fondiario Il beneficio fondiario (B_f) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $B_f = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (R_{lt}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$

	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a 0,0299

Entrambi calcolati con la formula $r = \Sigma B_f / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE R_{tl} Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Rosolini, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese pari a:

- €/mq 1,85 per gli immobili a destinazione commerciale;
- Considerato lo stato rustico si considera €/mq 1,30

e per tanto risulta:

BENE	Stato di Manutenzione	Valore €/mq. x mese	Superficie	R_{tl} Canone annuo Totale	B_f (R _{tl} - spese 15 %)	Valore Complessivo B _f /r
	Rustico ^(*)	€ 1,30	69,15 mq	€ 1.078,80	€ 916,98	€ 30'668,23
TOTALE arrotondato						€ 30'700,00

(*) Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

BENE	Stima SINTETICA - COMPARATIVA	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	Valore Medio di Mercato
Piani 1 e 2	€ 34'575,00	€ 30'700,00	€ 32'637,50

VALORE LOTTO 1

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

BENE	Stima SINTETICA - COMPARATIVA	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	Valore Medio di Mercato
Piano S1	€ 22'825,00	€ 31.900,00	€ 27.362,50
Piano T	€ 51'600,00	€ 114'600,00	€ 83'100,00
Piani 1 e 2	€ 34'575,00	€ 30'700,00	€ 32'637,50
TOTALE			€ 143'100,00



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il sottoscritto al § Quesito 2.VI ha chiarito che per la regolarizzazione catastale può stimarsi forfettariamente una cifra pari a **€ 6.000,00**.

Inoltre a tale valore si ritiene di applicare una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolute.

Descrizione	Decurtazione 15%	Valore di Mercato (al netto delle Decurtazioni)
Lotto1 di vendita	€ 21'465,00	€ 121'635,00
a detrarre spese tecniche per regolarizzazione		€ 6'000,00
TOTALE		€ 115'635,00

VALORE FINALE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto posso serenamente attribuire al bene immobile oggetto del procedimento un valore venale da porre a base d'asta di:

TOTALE LOTTO 1
arrotondando
€ 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00)



LOTTO 2

- *Locale magazzino sito in Rosolini, c.da Pianazzo-Granati Nuovi, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 31 mappale 2474, c.da Pianazzo snc, P.T. Ctg C/2, cl. 2, metri quadrati 65, R.C. €211.49.*

Il lotto di vendita 4 è costituito da un fabbricato rustico su un unico livello con la destinazione d'uso di garage/deposito.

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 07) ed il rilievo effettuato (allegato 06).

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Composizione		Altezza utile interna è $h_{utile} = 3,50$ m
Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
<i>Piano Terra</i>		Altezza utile interna è $h_{utile} = 3,50$ m
Deposito	75,00	Stato Rustico

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Deposito	75,00	100%	75,00

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

7. Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
8. Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

7. Stima sintetica comparativa

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è ubicato in zona OMI D1 (semestre 2022-1_ ZONA PERIFERICA/ C.de Granati Nuovi, Cimitero, S. Alessandra, Perpetua), non è servito dai principali servizi pubblici e commerciali.





Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce il lotto di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerarre le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 2 dell'anno 2022, la più recente, per immobili siti nel comune di Rosolini zona **D1 (PERIFERICA)**, ed assimilando il caso specifico a box in zone urbane in stato conservativo normale con tipologia prevalente ad abitazioni civili di tipo economico e destinazione box/deposito, prevede un range che va da un minimo di € 260,00 a un massimo di € 380,00 per superficie lorda.

CONSIDERANDO un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{OIAAT} = 320,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente abitazioni civili;

Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Rosolini è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che sì aggirano intorno a:

$V_{agenzie} = 300,00 - 450,00 \text{ €/mq}$, per unità con destinazione commerciale;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media aritmetica dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{mercato} = 350,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente abitazioni civili di tipo economico;

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto del deprezzamento per lo stato di conservazione:

LOTTO 2	Stato di manutenzione	Valore Mercato	Superficie Commerciale	Valore
Piano terra	Rustico-non rifinito	€ 350,00	75,00 mq	€ 26'250,00
TOTALE arrotondato				€ 26'250,00

8. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

(L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- B_f (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del Beneficio Fondiario Il beneficio fondiario (B_f) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $B_f = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (R_{lt}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$

	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a 0,0299

Entrambi calcolati con la formula $r = \Sigma B_f / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE R_{tl} Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Rosolini, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese pari a:

- €/mq 1,50 per gli immobili a destinazione box/deposito;

e per tanto risulta:

BENE	Stato di Manutenzione	Valore €/mq. x mese	Superficie	R_{tl} Canone annuo Totale	B_f (R_{tl} - spese 15 %)	Valore Complessivo B_f/r
LOTTO2	Rustico ^(*)	€ 1,50	75,00 mq	€ 1.350,00	€ 1.147,50	€ 38'377,93
TOTALE arrotondato						€ 38'300,00

(*) Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

BENE	Stima SINTETICA - COMPARATIVA	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	Valore Medio di Mercato
LOTTO2	€ 26.250,00	€ 38'300,00	€ 32'275,00



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il sottoscritto a tale valore ritiene di applicare una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolute.

Descrizione	Decurtazione 15%	Valore di Mercato (al netto delle Decurtazioni)
Lotto2 di vendita	€ 4'841,25	€ 27'433,75
a detrarre spese tecniche per regolarizzazione		€ 0,00
TOTALE		€ 27'500,00

VALORE FINALE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto posso serenamente attribuire al bene immobile oggetto del procedimento un valore venale da porre a base d'asta di:

TOTALE LOTTO 2
arrotondando
€ 27.500,00 (Euro ventisettamilacinquecento/00)



Quesito 2.X. Nel caso di quota indivisa, esegua una relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

Per i beni immobiliari oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti quote indivise.



Quesito 2.XI. Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, indicare il termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttario e l'indicazione del valore stimata del solo diritto pignorato;

Per i beni immobiliari oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti le condizioni della nuda proprietà, di usufrutto e di diritto di superficie, in quanto i beni inseriti nei lotti di vendita risultano nella piena proprietà del debitore.

.....



DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Alla presente relazione di stima si allegano documenti necessari per la redazione della stessa, indicati con numerazione, e documenti attestanti i costi sostenuti.



Si intendono parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato 1 (Conferimento incarico e giuramento);
- Allegato 2 (Verbale di Sopralluogo);
- Allegato 3 (Ispezioni Ipotecarie);
- Allegato 4 (Visura Catastale storica/Planimetria Catastale);
- Allegato 5 (Concessioni edilizie);
- Allegato 6 (Rilievo metrico);
- Allegato 7 (Documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo);
- Allegato 8 (Attestato di Prestazione Energetica);
- Allegato 9 (Titoli di Proprietà);

– Allegato A (Specifiche Onorario e spese tecniche del CTU);

Ritenendo di avere portato a compimento l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rassegna la presente Relazione di Stima con tutti gli allegati sopra in elenco, restando disponibile per quant'altro dovesse necessitare.

In fede.

Siracusa, 16/03/2023



Sommario

PREMESSA	1
BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA.....	2
OPERAZIONI PRELIMINARI	2
RISPOSTE AI QUESITI 1.	4
Quesito 1.I.....	4
Quesito 1.II.....	4
Quesito 1.III.....	5
RISPOSTE AI QUESITI 2.	5
Quesito 2.I.....	5
Quesito 2.II.....	8
Quesito 2.III.....	9
Quesito 2.IV.....	10
Quesito 2.V.....	10
Quesito 2.VI.....	12
Quesito 2.VII.....	13
Quesito 2.VIII.....	13
Quesito 2.IX.....	15
Quesito 2.X.....	23
Quesito 2.XI.....	33
DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA.....	34

