

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE
DI SIRACUSA**

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDURA:

N. 485/2010 R.G.E.I

PROMOSSA DA:BANCA AGRICOLA POPOLARE
DI RAGUSA**CONTRO:**

Giudice del Procedimento:

Ill.mo Dott. Luca Gurrieri

C.T.U. nominato:

Claudio Mastriani
ARCHITETTOIndirizzo
Via Grottasanta, 169
96100 - SiracusaMobile
349_8098965

Data:

18 GIU. 2014

Timbro:

18 GIU 2014
DEPOSITATO IL
ASS. GIUDIZIARIO
P. 18/06/2014

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa	1
Svolgimento delle operazioni peritali	2
Risposta ai quesiti	3
 Lotto 1:	6
- Individuazione e descrizione analitica del bene immobile oggetto di perizia, dati catastali, coerenze, provenienze	6
- Dati catastali	6
- Provenienza e individuazione proprietari nel ventennio	6
- Stima del cespite	7
- Regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico	8
- Appartenenza del bene immobile	8
- Stato di possesso dell'immobile	8
Lotto 2:	9
Lotto 3:	12
Lotto 4:	18
Lotto 5:	24
Lotto 6:	30
Lotto 7:	36
Lotto 8:	42
Lotto 9:	48
Lotto 10:	54
Lotto 11:	60
Lotto 12:	66
Lotto 13:	73
Lotto 14:	80
Lotto 15:	87
 Tabella riepilogativa valore economico dei Lotti	93
 Elenco allegati	94
1- Verbale di sopralluogo	
2- Rilievo fotografico	
3- Tavola rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto	
4- Visura catastale, estratto di mappa e/o planimetria	
5- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale	
6- Documentazione urbanistica	
7- Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio	
8- Specifica delle competenze del C.T.U.	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Luca Gurrieri, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott. Luca Gurrieri in data 16 Giugno 2011 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 485/2010 R.G.Es. pendente tra la BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA ed i s. [REDACTED]

Il sottoscritto accettava l'incarico all'udienza del giorno 18 Gennaio 2013 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia, variata durante l'iter processuale, ed infine determinata in 45 giorni prima dell'udienza del giorno 03 Ottobre 2014.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;

- c. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g. accerti per i fabbricati esistenti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h. accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali, comunicato alle parti per mezzo di raccomandata A.R., è stato fissato in prima istanza per il giorno 25 Febbraio 2013, alle ore 15:00 presso gli immobili da periziare e nello specifico nel Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, 25 ove insiste fabbricato per civile abitazione nel quale sono concentrati la maggioranza dei beni immobili.

In tale data il sottoscritto non ha potuto dare avvio alle operazioni peritali perché impossibilitato all'accesso causa assenza del soggetto esecutato. Dopo la sottoscrizione del verbale di sopralluogo il CTU rinvia l'avvio delle operazioni peritali ad ulteriore data.

Fissata nuova data per l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 11 Marzo 2013, alle ore 15:00 presso l'immobile da periziare sempre nel Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, 25 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R., il sottoscritto CTU alla presenza del [redacted] ha potuto prendere visione del solo lastrico solare sito in Via Venezia, 6 e censito

al C.F. del comune di Priolo Gargallo al Fg. 80, part.lla 85, sub. 19 in quanto viene dichiarato dal sig. Paolo Rizzo che: *"i rimanenti immobili, ad esclusione dei terreni siti in Siracusa, c.da Palazzo e censiti al C.T. al Fg. 32, part.lle 2598 e 2599, non risultano essere di sua proprietà ne, tanto meno, della sig.ra Iola Francesca"*. Alla luce di ciò il CTU rinvia ulteriormente le operazioni peritali a data ed ora da destinarsi.

Fissata nuova data per il proseguimento delle operazioni peritali in data 19 Marzo 2013 alle ore 15:00 sui luoghi, e nello specifico nel Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, 25 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R., il sottoscritto CTU alla presenza del sig. [REDACTED] non ha potuto nuovamente dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione dei cespiti oggetto di pignoramento in quanto, come dichiarato dallo stesso [REDACTED] *"non ha avuto la disponibilità da parte di nessuno dei conduttori"*. Dopo la sottoscrizione del verbale di sopralluogo il CTU rinvia l'avvio delle operazioni peritali ad ulteriore data.

A seguito di impossibilità all'accesso il CTU deposita presso la cancelleria di competenza in data 20 Marzo 2013 istanza di sospensione operazioni peritali e nomina custode in virtù della quale il G.E. *"in considerazione della spiegata opposizione di terzo, dispone la sospensione delle operazioni peritali fino all'udienza del 24/05/2013 nella quale verranno assunti i provvedimenti opportuni"*.

L'iter procedurale prosegue fino alla data del 03 Aprile 2014 quando il Giudice, sciogliendo la riserva, rinvia all'udienza del 03 Ottobre 2014, disponendo che il CTU prosegua con le operazioni peritali secondo quanto al verbale di udienza.

Fissata nuova data per il proseguimento delle operazioni peritali in data 06 Maggio 2014 alle ore 15:00 sui luoghi, e nello specifico nel Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, 25 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R., il sottoscritto CTU alla presenza del sig. Paolo Rizzo ha potuto dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione dei cespiti oggetto di pignoramento provvedendo a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo e di Siracusa e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

I beni oggetto di stima, alla luce della rinuncia parziale depositata in atti dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa in data 11 Giugno 2013, risultano essere così individuati:

LOTTO 1: «Terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), C.da Palazzo. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al foglio 32, part.IIa 2598 - (piena proprietà [redacted]);

LOTTO 2: «Terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), C.da Palazzo. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al foglio 32, part.IIa 2599 - (piena proprietà [redacted]);

LOTTO 3: «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 1, cat. C/6 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted] ca));

LOTTO 4: «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 2, cat. C/6 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted] ca));

LOTTO 5: «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 5, cat. C/6 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted] a));

LOTTO 6: «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 6, cat. C/6 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted]));

LOTTO 7: «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 8, cat. C/6 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted]));

LOTTO 8: «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 10, cat. C/6 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted]));

LOTTO 9: «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 11, cat. C/6 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted]));

LOTTO 10: «Deposito sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 12, cat. C/2 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted]));

LOTTO 11: «Locale sito in Priolo Gargallo (SR), Via Amerigo Vespucci, n. 45 - piano terra. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 14, cat. C/1 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted]));

LOTTO 12: «Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, 25 con accesso da Via Grimaldi, n. 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 17, cat. A/3 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted])»

LOTTO 13: «Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, 25 con accesso da Via Grimaldi, n. 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 18, cat. A/3 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted])»

LOTTO 14: «Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, 25 con accesso da Via Grimaldi, n. 25 - piano secondo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 21, cat. A/3 - (1/2 usufrutto ciascuno [redacted])»

LOTTO 15: «Lastrico solare sito in Priolo Gargallo (SR), Via Paganini, 6 con accesso da Via Venezia, n. 6. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 80, part.IIa 85, sub. 19 - (1/1 nuda proprietà [redacted])»

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), C.da Palazzo. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al foglio 32, part.lla 2598, esteso 121 mq».

Trattasi di un terreno edificabile della superficie catastale complessiva di 121 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di strada pubblica: Via Don Luigi Sturzo.

Il terreno, con andamento pianeggiante ed interamente recintato, confina a nord con strada pubblica, ad ovest con stessa proprietà, ad ovest e sud con altra ditta.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali e trovandosi all'interno del contesto urbano residenziale della parte alta della città di Siracusa risulta essere ben collegata ai principali servizi presenti in loco (scuole, attività commerciali, uffici, ecc...). L'appezzamento di terreno presenta confini ben definiti, recinzione in muratura e cancello di accesso carrabile in ferro. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere libero. Risultano presenti in zona tutti i principali servizi quali fornitura di energia elettrica, distribuzione idrica per mezzo di acquedotto ed allaccio ad impianto fognario.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

- **Terreno:** Foglio 32, particella 2598, PASCOLO 1, are 01 21, Reddito Dom. € 0,10, Reddito Agrario € 0,02.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**



Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e dei Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia del Territorio, si determina il valore attuale operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 121 mq.

Il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a €/mq 120,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 32, part. 2598	Mq. 121	€/mq 120,00 x 121	Euro	14.520,00
In cifra tonda:			Euro	14.500,00

(Euro quattordicimilacinquecento\00)

REGULARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. In data 22 Maggio 2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Siracusa, UTC - Ufficio Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione. In data 29 Maggio 2014 viene fornito al CTU certificato di destinazione urbanistica nel quale si attesta che la particella in oggetto, secondo il vigente P.R.G. e per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade in Zona B4c "Tessuto edificato a media densità di tipo c".

Viene riportata per intero sullo stesso certificato la normativa di riferimento con i relativi parametri. (all. 20 n.6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il capite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all. 20 n.5) relativamente all'immobile n.2 bis, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 15842/12239 del 21/10/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 27.09.1993, risulta essere di proprietà per l'intero [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo lo stacco di terreno risulta essere libero ed in possesso del Sig. Paolo Rizzo.





**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), C.da Palazzo. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al foglio 32, part.IIIa 2599, esteso 162 mq».

Trattasi di un terreno edificabile della superficie catastale complessiva di 162 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di strada pubblica: Via Don Luigi Sturzo.

Il terreno, con andamento pianeggiante ed interamente recintato, confina a nord con strada pubblica, a sud ed ovest con altra proprietà, ad est stessa proprietà.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali e trovandosi all'interno del contesto urbano residenziale della parte alta della città di Siracusa risulta essere ben collegata ai principali servizi presenti in loco (scuole, attività commerciali, uffici, ecc...). L'appezzamento di terreno presenta confini ben definiti e recinzione in muratura. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere libero. Risultano presenti in zona tutti i principali servizi quali fornitura di energia elettrica, distribuzione idrica per mezzo di acquedotto ed allaccio ad impianto fognario.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (all.to n.4) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato [REDACTED] età per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

• **Terreno:** Foglio 32, particella 2599, PASCOLO 1, are 01.62, Reddito Dom. € 0,13, Reddito Agrario € 0,03.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**



Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all'lo n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e dei Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia del Territorio, si determina il valore attuale operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 162 mq.

Il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a €/mq 120,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 32, part. 2599	Mq. 162	€/mq 120,00 x 162	Euro	19.440,00
In cifra tonda:			Euro	19.400,00

(Euro diciannovemilaquattrocento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. In data 22 Maggio 2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Siracusa, UTC - Ufficio Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione. In data 29 Maggio 2014 viene fornito al CTU certificato di destinazione urbanistica nel quale si attesta che la particella in oggetto, secondo il vigente P.R.G. e per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade in Zona B4c "Tessuto edificato a media densità di tipo c".

Viene riportata per intero sullo stesso certificato la normativa di riferimento con i relativi parametri. (all.to n. 6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n. 5) relativamente all'immobile n.2 bis, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 15842/12289 del 21/10/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 27.09.1993, risulta essere di proprietà per l'intero di [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo lo stacco di terreno risulta essere libero ed in possesso del Sig. Paolo Rizzo.

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 1, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 14,50 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq		12,90
Totale superficie	mq	14,50	12,90

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere buono. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scagliette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n. 4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [redacted] 1964, (nuda proprietà per 1000/1000) [redacted] (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) a [redacted]

• Box: Foglio 4, particella 481, sub. 1, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 14,50 mq. Il valore di riferimento per immobili similari si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 14,50	€/mq 550,00	Euro	7.975,00
-----------	-------------	------	----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di eventuali spese insolute e/o manutenzione del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 7.975,00 - 398,75 (5%) =	Euro	7.576,26
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.600,00

(Euro settemilaseicento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 12,90 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 12,90	€/mq x mese 2,60	Euro	33,54
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RL) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (r) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RL \times 0.9 = 33,54 \times 0.9 = 30,18 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $30,18 \times 12 = 362,16 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 362,16 / 0.04 = 9.054,00 \text{ €}$

Euro 9.054,00 - 905,40 (10%) =	Euro	8.148,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	8.150,00

(Euro ottomilacentocinquanta/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 7.600,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 8.150,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 7.875,00

(Euro settemilaottocentosettantacinque/00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente

15

Consulenza Tecnica di ufficio - Esecuzione immobiliare n. 485/2010 R.G.Es

all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari [redacted] (anni 54) e [redacted] (anni 50):

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.937,50	0.01	65	Euro	2.559,37

(Euro duemilacinquecentocinquantanove/37)

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.937,50	0.01	75	Euro	2.953,12

(Euro duemilanovecentocinquantatre/12)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 440/336 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto [redacted] d'usufrutto) [redacted], (nuda proprietà) di Rizzo [redacted]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [redacted] il cespite, adibito ad uso garage, risulta essere locato a soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.



**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 2, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 13,10 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq		12,00
Totale superficie	mq	13,10	12,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n. 4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo

[redacted] frutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) a [redacted]
[redacted] (nuda proprietà per 1000/1000) a [redacted]
[redacted] usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [redacted]

• **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 2, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 13,10 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 13,10	€/mq 550,00	Euro	7.205,00
-----------	-------------	------	----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di eventuali spese insolute e/o manutenzione del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 7.205,00 - 360,25 (5%) =	Euro	6.844,75
Arrotondando in cifra tonda	Euro	6.850,00

(Euro seimilaottococinquanta/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 12,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 12,00	€/mq x mese 2,60	Euro	31,20
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $R_l \times 0.9 = 31,20 \times 0.9 = 28,08 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $28,08 \times 12 = 336,96 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $R_n / i = 336,96 / 0.04 = 8.424,00 \text{ €}$

Euro 8.424,00 - 842,40 (10%) =	Euro	7.581,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.600,00

(Euro ottomilacentocinquanta/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 6.850,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 7.600,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 7.225,00

(Euro settemiladuecentoventicinque/00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente

all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale 4 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensi materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio l dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamer soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascun soggetti usufruttuari [redacted] (anni 54) [redacted] (anni 50):

Quanto [redacted]

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore d usufrutto
3.612,50	0.01	65	Euro	2.341

(Euro duemilatrecentoquarantotto)

Quanto [redacted]

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.612,50	0.01	75	Euro	2.709

(Euro duemilasettecentonove/)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIM VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990. Si produce in allegato. (all.to n.6)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. legale 401/337 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data ante al [redacted] risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto [redacted] (1/2 d'usufrutto) [redacted], (nuda proprietà) [redacted]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [redacted] cespite, adibito ad uso garage, risulta essere locato a soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 5, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quale la strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali a più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno della momentanea rimozione del tramezzo divisorio con l'adiacente sub. 6 ed accorpamento per probabili esigenze logistiche.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 13,10 mq così come in tabella suddivisa:



Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq	12.60	11.20
Totale superficie	mq	12.60	11.20

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n. 4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [REDACTED] (nuda proprietà per 1000/1000) [REDACTED] usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

• **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 5, cat. C/6, classe 5, cons. 12 mq, Rendita Euro 21,69.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è

quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 12,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 12,60	€/mq 550,00	Euro	6.930,00
-----------	-------------	------	----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di eventuali spese insolute e/o manutenzione del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 6.930,00 - 346,50 (5%) =	Euro	6.583,50
Arrotondando in cifra tonda	Euro	6.600,00

(Euro seimilaseicento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)



Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 11,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 11,20	€/mq x mese 2,60	Euro	29,12
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 29,12 \times 0.9 = 26,20 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $26,20 \times 12 = 314,40 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 314,40 / 0.04 = 7.860,00 \text{ €}$

Euro 7.860,00 - 786,00 (10%) =	Euro	7.074,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.100,00

(Euro settemilacento/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 6.600,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 7.100,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 6.850,00

(Euro seimilaottocentocinquanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari [REDACTED]

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.425,00	0.01	65	Euro	2.226,25

(Euro duemiladuecentoventisei/25)

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.425,00	0.01	75	Euro	2.568,75

(Euro duemilacinquecentosessantotto/75)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca.

Successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la

documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 399/335 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) di [REDACTED] il 07/11/1960, (1/2 d'usufrutto) di [REDACTED] (nuda proprietà) di [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [REDACTED] cespite, adibito ad uso garage, risulta essere locato a soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 6, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno della momentanea rimozione del tramezzo divisorio con l'adiacente sub. 5 ed accorpamento per probabili esigenze logistiche.

Il box così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 13,60 mq così come in tabella suddivisa:



Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq	-	12,20
Totale superficie	mq	13,60	12,20

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scagliette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n. 4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

Box: Foglio 4, particella 481, sub. 6, cat. C/6, classe 5, cons. 12 mq, Rendita Euro 21,69.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è

quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 13,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 13,60	€/mq 550,00	Euro	7.480,00
-----------	-------------	------	----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di eventuali spese insolute c/o manutenzione del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 7.480,00 - 374,00 (5%) =	Euro	7.106,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.100,00

(Euro settemilacento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)



Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 12,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 12,20	€/mq x mese 2,60	Euro	31,72
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 31,72 \times 0.9 = 28,54 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $28,54 \times 12 = 342,48 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 342,48 / 0.04 = 8.562,00 \text{ €}$

Euro 8.562,00 - 856,20 (10%) =	Euro	7.705,80
Arrotondando in cifra tonda (Euro settemilasettecento/00)	Euro	7.700,00

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 7.100,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 7.700,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 7.400,00

(Euro settemilaquattrocento/00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari:

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.700,00	0.01	65	Euro	2.405,00

(Euro duemilaquattrocentocinque/00)

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.700,00	0.01	75	Euro	2.775,00

(Euro duemilasettecentosettantacinque/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la

documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 399/335 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) di [redacted] (nuda proprietà) [redacted] usufrutto) di [redacted]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [redacted] il cespite, adibito ad uso garage, risulta essere locato a soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 8, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 13,60 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq		12,20
Totale superficie	mq	13,60	12,20

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (all.to n. 4) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo

[REDACTED]

• Box: Foglio 4, particella 481, sub. 8, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 13,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 13,60	€/mq 550,00	Euro	7.480,00
-----------	-------------	------	----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di eventuali spese insolute e/o manutenzione del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 7.480,00 - 374,00 (5%) =	Euro	7.106,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.100,00

(Euro settemilacento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 12,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 12,20	€/mq x mese 2,60	Euro	31,72
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 31,72 \times 0.9 = 28,54 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $28,54 \times 12 = 342,48 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rd / i = 342,48 / 0.04 = 8.562,00 \text{ €}$

Euro 8.562,00 - 856,20 (10%) =	Euro	7.705,80
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.700,00

(Euro settemilasettecento/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 7.100,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 7.700,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 7.400,00

(Euro settemilaquattrocento/00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente

all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari Rizzo Paolo nato il 07/11/60 (anni 54) e Iaia Francesca nata il 12/05/1964 (anni 50):

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.700,00	0.01	65	Euro	2.405,00

(Euro duemilaquattrocentocinque/00)

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.700,00	0.01	75	Euro	2.775,00

(Euro duemilasettecentosettantacinque/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n. 6)

del 2 APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta
in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn.
legale 399/335 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data
ente al

mo da
5/1964

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [redacted] cespite, adibito ad uso garage, risulta
essere locato a soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.

di
tto
105,00
e/00)

di
to
75,00
e/00)

IMCE

si è
re di
ia e
rca,
o la
ione
90,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 10, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianocottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 14,70 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq		13,30
Totale superficie	mq	14,70	13,30

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scagliette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all'lo n. 4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

• **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 10, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all'lo n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 14,70 mq. Il valore di riferimento per immobili similari si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 14,70	€/mq 550,00	Euro	8.085,00
-----------	-------------	------	----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di eventuali spese insolite e/o manutenzione del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 8.085,00 - 404,25 (5%) =	Euro	7.680,75
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.700,00

(Euro settemilasettecento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 13,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 13,30	€/mq x mese 2,60	Euro	34,58
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 34,58 \times 0.9 = 31,12 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $31,12 \times 12 = 373,44 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 373,44 / 0.04 = 9.336,00 \text{ €}$

Euro 9.336,00 - 933,60 (10%) =	Euro	8.402,40
Arrotondando in cifra tonda	Euro	8.400,00

(Euro ottomilaquattrocento/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 7.700,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 8.400,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 8.050,00

(Euro ottomilacinquanta/00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente

all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interministeriale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
4.025,00	0.01	65	Euro	2.616,25

(Euro duemilaseicentosedici/25)

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
4.025,00	0.01	75	Euro	3.018,75

(Euro tremiladiciotto/75)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)



del 27/11/2010
nti per
sioni in
legale
ente a

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.10 n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 401/337 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [redacted]

uno d
5/1964

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [redacted] cespite, adibito ad uso garage, risulta essere locato a soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.

di
to
16,25
si/25)

li
o
8,75
75)

ME

si è
e di
ia e
rca.
o la
one
90,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 11, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi, al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allineati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante integralmente in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 16,60 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq	16,60	14,30
Totale superficie	mq	16,60	14,30