

ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

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

- Box: Foglio 4, particella 481, sub. 11, 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 PREGIUDIZI E VOLI 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 CESPIRE

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 linda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespote periziano ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie linda del box è di 16,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie linda box:

Mq. 16,60	€/mq 550,00	Euro	9.130,00
-----------	-------------	------	----------

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 cespote. Pertanto, il valore finale del cespote al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 9.130,00 - 456,50 (5%) =	Euro	8.673,50
-------------------------------	------	----------

Arrotondando in cifra tonda	Euro	8.700,00
-----------------------------	------	----------

(Euro ottomilasettecento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

Il cespote periziano ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 14,30 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. 14,30	€/mq x mese 2,60	Euro	37,18
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (R_l) 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 cespita risulta essere pari a:

- $R_l \times 0.9 = 37,18 \times 0.9 = 33,46$ € (Reddito Netto mensile per locazione)
- $33,46 \times 12 = 401,52$ € (Reddito Netto annuo per locazione)
- $R_n / i = 401,52 / 0,04 = 10.038,00$ €

Euro 10.038,00 - 1.003,80 (10%) =	Euro	9.034,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	9.000,00

(Euro novemila/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 € 8.700,00

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 9.000,00

- Valore dell'immobile risultante € 8.850,00
dalla media aritmetica

(Euro ottomilaottocentocinquanta/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

(anni 50):

$\frac{1}{2}$ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
4.425,00	0,01	65	Euro	2.876,25

(Euro duemilaottocentosettantasei/25)

$\frac{1}{2}$ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
4.425,00	0,01	75	Euro	3.318,75

(Euro tremilatrecentodiciotto/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)



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

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 n. 401/337 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 01/01/1993.

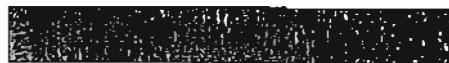
STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal si [REDACTED] cespite, adibito ad uso garage, risulta essere locato a soggetti terzi in virtù di contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

«Deposito sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.R. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part. IIa 481, sub. 12, cat. C/2».

Trattasi di un ampio deposito posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituenti 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, fognatura, 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 chiavi 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 camionale avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che innesta 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 deposito, ad oggi adibito a rimessa autovetture, si presenta come un unico ampio 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 a meno di sette divisorie dello stesso ambiente.

Il deposito, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 163,40 mq così come in tabella suddivisa:



	Ambiente	U.M.	Superficie linda	Superficie netta
GETTO	Deposito	mq.		147,00
	Totale superficie	mq.	163,40	147,00

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

Il deposito, al quale accedono diverse autovetture per la sua grandezza e disponibilità di

parcheggio, è dotato di cancello in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto.
L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo di media fattura e rifinito a c.a.
faccia vista.

È dotato di impianto elettrico esterno per mezzo di canaletti in plastica fissate a parete e
soffitto 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 (n^o 110 n. 4) si
è accertato che il cespote periziano è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo
(SR), [REDACTED]

• **Deposito:** Foglio 4, particella 481, sub. 12, cat. C/2, classe 7, cons. 160 mq, Rendita Euro 206,58.

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 n^o 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in
data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespote alla data della
trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - STRACUSA - TEL. 349 80 95 965

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di 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 deluvibile 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 linda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie linda del deposito è di 163,40 mq. Il valore di riferimento per immobili similari si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie linda box:

Mq. 163,40	€/mq 550,00	Euro	89.870,00
------------	-------------	------	-----------

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 89.870,00 - 4.493,50 (5%) =	Euro	85.376,50
Arrotondando in cifra linda (Euro ottantacinquemilaquattrocento/00)	Euro	85.400,00

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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



Il cespite periziano ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 147,00 mq. Il valore per locazione riserbo 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. 147,00	€/mq x mese 2,60	Euro	382,20
------------	------------------	------	--------

Considerando una decurzione 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:

- $Rl \times 0.9 = 382,20 \times 0.9 = 343,98$ € (Reddito Netto mensile per locazione)
- $343,98 \times 12 = 4.127,76$ € (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.127,76 / 0.04 = 103.194,00$ €

Euro 103.194,00 – 10.319,40 (10%) =	Euro	92.874,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	92.900,00

(Euro novantaduemilanovecento/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	€ 85.400,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 92.900,00
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ 89.150,00

(Euro ottantanove milacentocinquanta/00)



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

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 da

<u>% Valore della piena proprietà (€)</u>	<u>Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014</u>	<u>Coefficiente in base all'età</u>	<u>Valore di usufrutto</u>
44.575,00	0,01	65	Euro 28.973,75 (Euro ventottomilanovecentosettantatre/75)

<u>% Valore della piena proprietà (€)</u>	<u>Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014</u>	<u>Coefficiente in base all'età</u>	<u>Valore di usufrutto</u>
44.575,00	0,01	75	Euro 33.431,25 (Euro trentatremilaquattrocentoventuno/25)

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 idoneità 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



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 963

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 cespote 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 n. 402/338 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) [redatto] (da proprietà)

no
5/196

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [redatto] cespote, adibito ad uso garage, risulta
essere locato a soggetti terzi in assenza di contratto di locazione.

di
110
173,75
re/75)

di
to
31,25
0/25)

IME
si è
ne di
zia e
erca.
to la





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

«Locale sito in Priolo Gargallo (SR), Via Amerigo Vespucci Grimaldi, n. 45 - piano terra. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, partita 481, sub. 14, cap. C/1».

Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituenti una porzione di isolato, che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Amerigo Vespucci al civico 45 per mezzo di alcuni gradini che lo pongono in posizione rialzata rispetto al piano strada.

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 in calcestruzzo armato e pilastri in cemento armato e ci si e solai piani in latero-cemento. Il locale è dislocato su un unico livello e presenta due ampi vani adibiti ad ufficio con aperture dirette su strada e servizi annessi.

Il cespite, ad oggi adibito ad ufficio, si presenta come un unico ampio ambiente suddiviso in stanze la cui altezza netta interna è pari a 3,40 m.

In fase di sopralluogo e ai rilievi non sono state riscontrate sostanziali differenze con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno di un setto divisorio per la riconfigurazione interna degli spazi relativamente alla destinazione d'uso attuale.

L'immobile, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (att. n. 3), sviluppa una superficie lorda pari a 79,00 mq così come in tabella suddivisa:



ARCHETTO CLAUDIO MASTRANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

Ambiente	U.M.	Superficie Iarda	Superficie netta
Ufficio_1	mq		35,80
Ufficio_2	mq		28,90
Disimpegno	mq		1,40
Ripostiglio	mq		2,60
Servizio igienico	mq		1,70
Total superficie	mq	79,00	70,40

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

All'immobile, adibito ad uso ufficio, è possibile accedere direttamente dalla via Amerigo Vespucci per mezzo di un portone di ingresso con telaio in alluminio e vetro preceduto da saracinesca in lamierino. Tutti gli infissi presenti e prospicienti su pubblica via risultano essere del tipo in alluminio e vetro singolo; è inoltre presente in ognuno di essi grata anti-effrazione in ferro. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica. L'ambiente servizio igienico risulta rivestito e pavimentato con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

Il cespote è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magneto-termico. Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento se non una macchina a pompa di calore installata nell'ufficio_2. Il riscaldamento di acqua calda ad uso sanitario avviene per mezzo di scaldacqua elettrico. Le facciata esterne di periferia dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

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

[REDAZIONE] (nuda proprietà per 1000/1000) [REDAZIONE]

[REDAZIONE] (usufrutto per 1/2 in regime di comunione d[REDAZIONE])

Negozio: Foglio 4, particella 481, sub. 14, cat. C/I, classe 8, cons. 69 mq, Rendita Euro 602,24.



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 allto n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano 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 perizziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consueti per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo, 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 perizziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda dell'immobile è di 79,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a 67/mq 1.600,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda negozio:

Mq. 79,00	67/mq 1.600,00	Euro	126.400,00
-----------	----------------	------	------------

2 Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché
EL sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di
TESSO 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 126.400,00 - 6.320,00 (5%) =	Euro	120.080,00
Arrotondando in cifra tonda (Euro centoventimilacento/00)	Euro	120.100,00

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

Il cespite periziano ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del negozio è di 70,40 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso negozio si può assumere pari a €/mq x mese 8,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta negozio:

Mq. 70,40	€/mq x mese 8,50	Euro	598,40
-----------	------------------	------	--------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (R_l) 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:

- $R_l \times 0.9 = 598,40 \times 0.9 = 538,56$ € (Reddito Netto mensile per locazione)
- $538,56 \times 12 = 6.462,72$ € (Reddito Netto annuo per locazione)
- $R_n / i = 6.462,72 / 0,04 = 161.568,00$ €

Euro 161.568,00 - 16.156,80 (10%) =	Euro	145.411,20
Arrotondando in cifra tonda (Euro centoquarantacinquemilaquattrocento/00)	Euro	145.400,00



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	€ 120.100,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 145.400,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 132.750,00

(Euro centoventidue milasettecentocinquanta/00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore Edilizia della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013, che si p 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 intercusato.

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

Quanto a Rizzo Paolo nato il 07/11/1960 (ANNI 54):

% Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età	Valore di usufrutto
66.375,00	0,01	65	Euro 43.143,75

(Euro quarantaquattremilacentoquarantatre/75)



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 – 96100 – SIRACUSA – TEL. 349 80 95 965

Quanto a Iaia Francesca nata il 12/05/1964 (ANNI 50):

Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età	Valore di usufrutto
66.375,00	0,01	75	Euro 49.781,25

(Euro quarantanove milasettecentottantuno/25)

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. 402/338 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data

10/01/1993, è di proprietà della signora Iaia Francesca nata il 12/05/1964.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal signore [REDACTED] il cespite, adibito ad uso ufficio, risulta essere locato a soggetto terzo in virtù di contratto di locazione.

li

o

3,75

✓75)





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

«Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, n. 25, con accesso da Via Grimaldi, 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 4, part. lla 48 sub. 17, cat. A/3».

Trattasi di un appartamento posto al primo piano 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 25 per mezzo di un corpo scala che immette in un ampio pianerottolo distributivo, parzialmente a cielo aperto, e che serve le diverse unità immobiliari presenti nel corpo di fabbrica.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo presso 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, fognatura, 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 cieli e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento, dislocato su un unico livello e con affaccio su due fronti si presenta così come di seguito descritto: soggiorno, cucina, due camere da letto e servizio igienico.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale. L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme ed è pari a 2,70 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (att. n. 3), sviluppa una superficie lorda pari a 71,60 mq così come in tabella suddivisa:



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

OGGETTO	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Soggiorno	mq.		23,60
	Cucina	mq.		5,80
	Camera da letto 1	mq.		15,00
	Camera da letto 2	mq.		16,00
	Servizio igienico	mq.		3,10
	Totale superficie	mq.	71,60	64,30

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balcone	mq.	-	13,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune sul quale si affacciano altre unità immobiliari presenti nello stabile. La porta di ingresso risulta essere del tipo blindata e tutti gli infissi sono realizzati con telaio e scuri in legno e vetro singolo. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e finleggiatura policromatica. Gli ambienti servizio igienico e cucina (limitatamente alla zona contura), risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnete-termico. Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento se non la presenza di una macchina a pompa di calore installata in cucina. Il riscaldamento di acqua calda ad uso sanitario avviene per mezzo di caldaia a gas. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (all. 10) è accertato che il cespote periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo

- Appartamento: Foglio 4, particella 481, sub. 17, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, Rendita € 146,42

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, in sostituzione della legge n. 302/1998 all. 10 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 periziano, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima tenuti consueti 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 derivabile 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 periziano ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello e presenta affacci su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 71,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.000,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie linda appartamento:

Mq. 71,60	€/mq 1.000,00	Euro	71.600,00
-----------	---------------	------	-----------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 13,00	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro	4.333,33
Sommano complessivi			Euro	75.933,33

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 eventuali spese

condominiali insoluti e/o regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico: 5% del valore attuale

del cespote. Pertanto, il valore finale del cespote al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a

Euro 75.933,33 - 3.796,66 (5%) =	Euro	72.136,67
Arrotondando in cifra tonda	Euro	72.100,00

(Euro settantaduemilacento)00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

Il cespote periziano ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 64,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 4,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 64,30	€/mq x mese 4,00	Euro	257,20
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 13,00	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	17,33
Sommano complessivi:			Euro	274,53

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (R_l) costituita dalle spese relative adeguamenti al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di materia di in assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cospicuo 1%: il risultato essere pari a:

$$- R_l \times 0.9 = 274,53 \times 0.9 = 247,07 \text{ €} \quad (\text{Reddito Netto mensile per locazione})$$

$$- 247,07 \times 12 = 2.964,84 \text{ €} \quad (\text{Reddito Netto annuo per locazione})$$

$$- R_n / i = 2.964,84 / 0,035 = 84.709,71 \text{ €}$$

Perta
soggetti usu
(anni 50)

Quanto a R

Euro 84.709,71 - 8.470,97 (10%) =	Euro	76.238,74	½ Valo
Arrotondando in cifra tonda	Euro	76.200,00	piena pr
(Euro settantaseimila duecento\00)			37,0

Quanto a

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	€ 72.100,00	REGOL
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 76.200,00	VINCO

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ 74.150,00
--	-------------

(Euro settantaquattromilacentocinquanta\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



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

e relativi adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in
tempi di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale
del cespino 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 usufruitori:

(anni 50):

8,74	½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età	Valore di usufrutto
0,00	37.075,00	0,01	65	Euro 24.098,75

(Euro ventiquattromilanovantotto/75)

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età	Valore di usufrutto
37.075,00	0,01	75	Euro 27.806,25

(Euro ventisettamilaoottocentosei/25)

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.10 n.6)





ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespote 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 n. 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) [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietà)

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [REDACTED] il cespote, adibito ad uso residenziale, risulta essere locato a soggetto terzo in virtù di contratto di locazione.



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



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

«Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, n. 25, con accesso da Via Grimaldi, 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 4, part. lla 481, sub. 18, cat. A/3».

Trattasi di un appartamento posto al primo piano 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 25 per mezzo di un corpo scala che immette in un ampio pianerottolo distributivo, parzialmente a cielo aperto, e che serve le diverse unità immobiliari presenti nel corpo di fabbrica.

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, fognatura, 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 ci s e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento, dislocato su un unico livello e con affaccio su due fronti si presenta così come di seguito descritto: soggiorno, cucina, due camere da letto e servizio igienico oltre ad un'ampia veranda coperta.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale. L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme ed è pari a 2,70 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (allto n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 94,50 mq così come in tabella suddivisa:



DATIS

	Ambiente	U.M.	Superficie linda	Superficie netta
	Soggiorno	mq.		21,00
	Cucina	mq.		18,00
	Disimpegno	mq.		2,00
	Camera da letto 1	mq.		10,00
	Camera da letto 2	mq.		13,00
	Servizio igienico	mq.		3,00
	Total superficie	mq.	94,50	81,00

	Ambiente	U.M.	Superficie linda	Superficie netta
	Balcone	mq.	-	40,10
	Veranda coperta	mq.	-	42,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi e verande coperte presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune sul quale si affacciano altre unità immobiliari presenti nello stabile. La porta di ingresso risulta essere del tipo blindata e tutti gli infissi sono realizzati con telaio e scuri in legno e vetro singolo. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e riuniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti servizio igienico e cucina (limitatamente alla zona cottura), risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura dei sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnete termico. È presente impianto di riscaldamento a radiatori ma non funzionante; la presenza di macchine a pompa di calore garantiscono il comfort termico durante le stagioni estive ed invernali. Il riscaldamento di acqua calda ad uso sanitario avviene per mezzo di boiler elettrico. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.



Architetto Claudio Mastriani
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

DATI CATASTALI

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

• Appartamento: Foglio 4, particella 481, sub. 18, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, Rendita € 146,42.

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 perziando, 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.)



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

Il cespote perziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello, presenta affaccio su due fronti. La superficie linda dell'appartamento è di 94,50 mq. Il valore riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.000,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie linda appartamento:

Mq. 94,50	€/mq 1.000,00	Euro	94.500,00
Altre superfici:			
Balcone	Mq. 40,10	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro 13.366,60
Veranda coperta	Mq. 42,00	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro 13.999,90
Somunano complessivi:		Euro	121.866,60

Abattimento 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 eventuali spese condominiali insoluti e/o regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico: 5% del valore attuale del cespote. Pertanto, il valore finale del cespote al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a (Euro 121.866,60 - 6.093,33 (5%) = Euro 115.773,32)

Euro 121.866,60 - 6.093,33 (5%) =	Euro 115.773,32
Arrotondando in cifra tonda	Euro 115.800,00

(Euro centoquindicimilaottocento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

Il cespote perziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 81,50 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 4,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie netta appartamento:

Mq. 81,50	€/mq x mese 4,00	Euro	326,00
-----------	------------------	------	--------



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - STRACUSA - TEL. 349 80 95 965

ell	balcone	Mq. 40,10	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	53,46
ore	terrazza coperta	Mq. 42,00	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	55,99
	Sommano complessivi:			Euro	435,45

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (R_l) 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 3-4%, il valore finale del cespita risulta essere pari a:

$$- R_l \times 0,9 = 435,45 \times 0,9 = 391,90 \text{ €} \quad (\text{Reddito Netto mensile per locazione})$$

$$- 391,90 \times 12 = 4.702,80 \text{ €} \quad (\text{Reddito Netto annuo per locazione})$$

$$- R_n / i = 4.702,80 / 0,035 = 134.365,71 \text{ €}$$

spec	Euro 134.365,71 - 13.436,57 (10%) =	Euro	120.929,14
titu	Arrotondando in cifra tonda	Euro	121.000,00

(Euro centoventunomila\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:

netta	A) Metodo sintetico-comparativo	€ 115.800,00
icato	B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 121.000,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ 118.400,00
--	--------------

(Euro centodiciottomilaquattrocento\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 21 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:

$\frac{1}{2}$ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
59.200,00	0,01	65	Euro	38.480,00

(Euro trentottomilaquattrocentottanta/00)

$\frac{1}{2}$ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
59.200,00	0,01	75	Euro	44.400,00

(Euro quarantaquattromilaquattrocento/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



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione
del val. di fabbricato n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990,
mbre 21 che si produce in allegato. (all.to n. 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ispondere

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

cienti. Il cespote di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta
ensione in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn.
gio legge 400/336 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data
mente 18/12/1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietà)

Scuola

2.

1/05/19

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [REDACTED] il cespote, adibito ad uso residenziale,
risulta essere locato a soggetto terzo in virtù di contratto di locazione.

re di

tutto

3.480,00

anta/00

re di

utto

400,00

nto/00

GIMI

lo si e

une di

izia e

cerca

llo la

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

«Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, n. 25, con accesso da Via Grimaldi, 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 4, part. Ila 48 sub. 21, cat. A/3».

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 25 per mezzo di un corpo scala che immette in un ampio pianerottolo distributivo, parzialmente a ciclo aperto, e che serve le diverse unità immobiliari presenti nel corpo di fabbrica.

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 ci si e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento, dislocato su un unico livello e con affaccio su due fronti si presenta così come di seguito descritto: soggiorno, cucina, due camere da letto e servizio igienico.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale. L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme ed è pari a 2,70 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.fo n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 71,60 mq così come in tabella suddivisa:

Soggiorno
Cucina
Camera d
Camera d
Sevizio
Totale s

Balcone

La stim:
conveggiando ne
All'appa
pianerottolo co
ingresso risulta
vetro singolo.

Gli am
intonaco e fin
zona coltura),
sanitari e rubi
buono stato d

L'app
potuto verif.
termico. È
presenza di
calda ad us
presenta in.

DATI CAT
Sull
è accertato
(SR), inte



Ambiente	U.M.	Superficie linda	Superficie netta
Soggiorno	mq.		23,60
Cucina	mq.		5,80
Camera da letto 1	mq.		15,00
Camera da letto 2	mq.		16,00
Servizio igienico	mq.		3,90
Totale superficie	mq.	71,60	64,30

Ambiente	U.M.	Superficie linda	Superficie netta
Balcone	mq.	-	13,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune sul quale si affacciano altre unità immobiliari presenti nello stabile. La porta di ingresso risulta essere del tipo blindata e tutti gli infissi sono realizzati con telaio e scuri in legno e vetro singolo. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti servizio igienico e cucina (limitatamente alla zona cottura), risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnetrotermico. È presente impianto di riscaldamento a termosifoni ma non funzionante; si rileva la presenza di una macchina a pompa di calore installata in camera da letto. Il riscaldamento di acqua calda ad uso sanitario avviene per mezzo di caldaia a gas. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (all. n. 1) si è accertato che il cespote perizziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 4, particella 481, sub. 21, bat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani , Rendita € 146,41

**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 di Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano il 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespote 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 cespote 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 linda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespote periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie linda dell'appartamento è di 71,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.000,00.

Catania **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Catania Superficie linda appartamento:

Mq. 71,60	€/mq 1.000,00	Euro	71.600,00
-----------	---------------	------	-----------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 13,00	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro	4.333,33
Sommano complessivi:			Euro	75.933,33

CL Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché **ESSO** sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per eventuali spese **rtificia** condominiali insoluti e/o regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico: 5% del valore attuale **del cespote**. Pertanto, il valore finale del cespote al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a: **usano**

Euro 75.933,33 – 3.796,66 (5%) =	Euro	72.136,67
Arrotondando in cifra tonda	Euro	72.100,00

(Euro settantaduemilacento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

Il cespote periziano ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 64,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 4,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento.

Mq. 64,30	€/mq x mese 4,00	Euro	257,20
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 13,00	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	17,33
Sommano complessivi:			Euro	274,53

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 3-4%, il valore finale del cespìo risulta essere pari a:

- $R_l \times 0.9 = 274,53 \times 0.9 = 247,07 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $247,07 \times 12 = 2.964,84 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $R_n / i = 2.964,84 / 0,035 = 84.709,71 \text{ €}$

Euro 84.709,71 - 8.470,97 (10%) =	Euro	76.238,74
Arrotondando in cifra tonda (Euro settantaseimila duecento) 00	Euro	76.200,00

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 € 72.100,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 76.200,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 74.150,00

(Euro settantaquattromila centocinquanta) 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

cessi
materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale
del 1,1%); 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 usufruitori:

,74

,00

$\frac{1}{2}$ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1 ^o gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
37.075,00	0,01	65	Euro	24.098,75

(Euro ventiquattramilaovanotto/75)

il più
verso

$\frac{1}{2}$ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1 ^o gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
37.075,00	0,01	75	Euro	27.806,25

(Euro ventisettamilaottocentosei/25)

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.fo n.6)



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Croitasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (atto n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione n. 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] (nuda proprietà) [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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



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



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

«Lastrico solare sito in Priolo Gargallo (SR), Via N. Paganini, n. 6, con accesso da Via Venezia, 6 - piano quarto. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 80, part. IIa 85, sub. 19».

Trattasi di un lastrico solare posto al quarto piano 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 Venezia al civico 6 per mezzo di un corpo scala che costituisce l'elemento di collegamento verticale e distributivo delle diverse unità immobiliare presenti nel corpo di fabbrica.

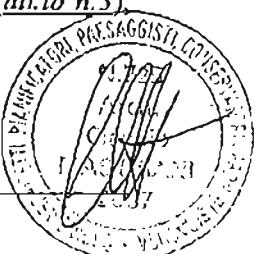
Il contesto nel quale si inserisce è la Via Venezia: arteria stradale perpendicolare alla Via Pentapoli che costituisce la principale via di accesso al paese di Priolo Gargallo, nonché prossima alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Settanta, 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 chiavi e solai piani in latero-cemento.

Il lastrico, con affaccio su tre fronti, presenta due cavedi collocati rispettivamente in posizione simmetrica rispetto al corpo scala centrale. È costituito da un ampio spazio privo di tramezzature e chiuso con sistema di copertura a falde inclinate per mezzo di struttura portante intelaiata in ferro e manto in tegole di terracotta.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno dell'elemento copertura su menzionato. L'altezza netta interna degli ambienti è variabile a seconda dell'inclinazione delle falde con altezza massima pari a 2,75 m.

Il lastrico, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 353,00 mq così come in tabella suddivisa:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Lastrico solare	mq.		324,00
	Totale superficie	mq.	155,00	324,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della superficie in regola conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi, terrazze presenti nello stesso.

Al lastrico solare, trasformato in sottotetto per mezzo della realizzazione di un sistema copertura come in precedenza accennato, è possibile accedere per mezzo di un corpo scala comune alle unità immobiliari presenti nel fabbricato. Il varco di ingresso risulta essere provvisto di apertura saracinesca avvolgibile in alluminio e gli infissi presenti con affaccio sui due cavedi sono realizzati con telaio in ferro zincato e vetro singolo. Il loro stato di manutenzione risulta essere mediocre.

L'intero ambiente non risulta essere pavimentato e si rileva la presenza a tappeto della guida di protezione della superficie, in precedenza a cielo aperto, vista la natura del lastrico solare. Le murature perimetrali, ove presenti, risultano prive di finitura ad intonaco.

Si presume che i lavori di realizzazione del sistema di copertura siano stati realizzati allo scopo di proteggere il lastrico solare da possibili infiltrazioni dovute alle precipitazioni di acque meteoriche. Si rileva la presenza di serbatoio idrici di raccolta per uso domestico; non si rileva la presenza di impianto elettrico.

DATI CATASTALI

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

Sul
po-catastu
data 05/0
trascrizior

STIMA I

Melodo d
In
criteri di
quello de
redditi.

P
del mer
l'esposi
statiche
eseguiti

A)
Calcol

presed
riferin

VALI
Sup
Last

• Lastrico: Foglio 80, particella 85, sub. 19, cat. Lastrico solare.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO

APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL

IGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO



Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato immobiliare, ai sensi della legge n. 302/1998 art. 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, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda del lastro è di 353,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.000,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda lastro:

Lastro	Mq. 353,00	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro	117.549,00
--------	------------	----------------------	------	------------

Abattimento 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 eventuali spese condominiali insoluti e/o regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 319 80 95 065

Euro 117.549,00 - 5.877,45 (5%) =	Euro	111.671,55
Arrotondando in cifra tonda	Euro	111.700,00
(Euro centoundicimilasettecento\00)		

A) Metodo 1
B) Metodo 2

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

Il cespite periziano ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del lastrico è di 324,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 4,70.

Valore del
dalla r

VALORE

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta lastrico:

Lastrico	Mq. 324,00	€/mq x mese 4,70 x 0,33	Euro	508,68
----------	------------	-------------------------	------	--------

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 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 508,68 \times 0.9 = 457,81$ € (Reddito Netto mensile per locazione)
- $457,81 \times 12 = 5.493,72$ € (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 5.493,72 / 0.035 = 156.963,42$ €

Euro 156.963,42 - 15.696,34 (10%) =	Euro	141.267,08
Arrotondando in cifra tonda	Euro	141.300,00
(Euro centoquarantunomilatrecento\00)		

Val
p

REGOLI VINCO

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





1,55

10,00

A) Metodo sintetico-comparativo € 111.700,00

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 141.300,00

Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica € 126.500,00

ico è

tazion



(Euro centoventiseimilacinquecento/00)

VALORE DI NUDA PROPRIETÀ

Per la determinazione del valore di nuda proprietà del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà e del relativo coefficiente (espresso in valore percentuale della nuda proprietà) corrispondente all'età anagrafica del soggetto interessato (come da decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, a seguito di approvazione relativa della tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a ruo di vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e cessioni di donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%).

Pertanto si determinerà come segue il valore di nuda proprietà per la quota di 1/1 in testa a

Valore della piena proprietà (€)	Coefficiente % della nuda proprietà in base all'età	Valore di usufrutto
126.500,00	35	Euro 44.275,00

1,08

1,00

(Euro quarantaquattromiladuecentosettantaacinque/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 dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente



ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grottasanta, 169 - 96100 - SIRACUSA - TEL. 349 80 95 965

fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attesta che "le opere per la realizzazione di una copertura tecnica in ferro e tegole" sul lastriko solare fabbricato in questione sono state realizzate con regolare Concessione Edilizia n. 1944 del 03/05/1999, 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.5 ter, in virtù della Trascrizione nn. 7844/4631 del 01/04/2005 nascente da atto di donazione Notaio Annio De Luca in data 11.03.2005 a favore di

[REDAZIONE] quota di 1/3 di nuda proprietà) contro [REDAZIONE]

Inoltre con Trascrizione nn. 7845/4632 del 01/04/2005 si rileva l'atto di vendita Notaio De Luca in data 11.03.2005 a favore di [REDAZIONE] quota di 1/3 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni [REDAZIONE] relativamente all'immobile di cui in oggetto.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite, adibito ad uso lastriko solare, risulta essere libero.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA RIEPILOGATIVA

	Identificativo Catastale	Tipolo g	Valore Piena proprietà (€)	1/2 Usufrutto (€)	1/2 Usufrutto (€)	I/1 Nuda proprietà (€)
LOTTO 1	Siracusa Fg. 39, part. 2598	Terreno	14.500,00	-	-	-
LOTTO 2	Siracusa Fg. 39, part. 2599	Terreno	19.400,00	-	-	-
LOTTO 3	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 1	Garage	7.875,00	2.559,37	2.953,12	-
LOTTO 4	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 2	Garage	7.225,00	2.348,12	2.709,37	-
LOTTO 5	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 5	Garage	6.850,00	2.226,25	2.568,75	-
LOTTO 6	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 6	Garage	7.400,00	2.405,00	2.775,00	-
LOTTO 7	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 8	Garage	7.400,00	2.405,00	2.775,00	-
LOTTO 8	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 10	Garage	8.050,00	2.616,25	3.081,75	-
LOTTO 9	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 11	Garage	8.850,00	2.876,25	3.318,75	-
LOTTO 10	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 12	Deposito	89.150,00	28.973,75	33.431,25	-
LOTTO 11	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 14	Negozi	132.750,00	43.143,75	49.781,25	-
LOTTO 12	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 17	App.to	74.150,00	24.098,75	27.806,25	-
LOTTO 13	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 18	App.to	118.440,00	38.480,00	44.400,00	-
LOTTO 14	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 21	App.to	74.150,00	24.098,75	27.806,25	-
LOTTO 15	Priolo gargallo Fg. 80, part. 85, sub. 19	Lastrico	126.500,00	-	-	44.275,00
VALORI TOTALI			33.900,00			
			702.690,00	176.231,24	203.406,74	44.275,00





Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione unitamente ai fascicoli di parte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 94 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico e sezione dello stato di fatto
4. Visura catastale, estratto di mappa e/o planimetria
5. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (estratto)
6. Documentazione urbanistica
7. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio
8. Specifica delle competenze del C.T.U.

Siracusa II,

18 GIU. 2014



Il C.T.U.

