

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)

(nuda proprietà per 1000/1000)

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 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 16,60 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. 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 cespite. Pertanto, il valore finale del cespite 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 cespite periziando 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 (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:

- $Rl \times 0.9 = 37,18 \times 0.9 = 33,46 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $33,46 \times 12 = 401,52 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 401,52 / 0.04 = 10.038,00 \text{ €}$

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 dalla media aritmetica € 8.850,00

(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 [redacted] (anni 50):

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)

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)



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

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

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



**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.lla 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 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 deposito, ad oggi adibito a rimessa autoveicoli, 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 setti divisorii 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 lorda	Superficie netta
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 scagliette di marmo di media fattura e rifinito a c.a. faccia vista.

È dotato di impianto elettrico esterno per mezzo di canalette 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 (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),

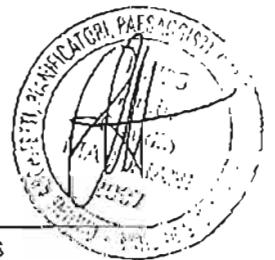
• Deposito: Foglio 4, particella 481, sub. 12, cat. C/2, classe 7, cons. 160 mq, Rendita Euro 206,58.

#### 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 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, 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 deducibile 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 deposito è di 163,40 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. 163,40	€/mq 550,00	Euro	89.870,00
------------	-------------	------	-----------

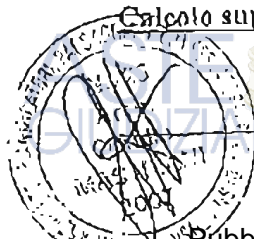
Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di eventuali spese insolute e/o manutenzione del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore 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 tonda	Euro	85.400,00

(Euro ottantacinquemilaquattrocento/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 147,00 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: 147,00	€/mq x mese 2,60	Euro	382,20
------------	------------------	------	--------

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:

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

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 ottantanovemilacentocinquanta/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 2011 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

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
44.575,00	0.01	65	Euro	28.973,75

(Euro ventottomilanovecentosettantatre/75)

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
44.575,00	0.01	75	Euro	33.431,25

(Euro trentatremilaquattrocentotrentuno/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 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [redacted]

[redacted] da proprietà)

[redacted]

5/196

#### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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

di

to

173,75

re/75)

di

to

31,25

o/25)

IME

si è

ne di

zia e

erca.

to la

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**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, part.lla 481, sub. 14, cat. C/1».

Trattasi di un locale comunale posto al piano terra 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 Amerigo Vespucci al civico 45 per mezzo di alcuni gradini che la pongono in posizione rialzata rispetto al piano strada.

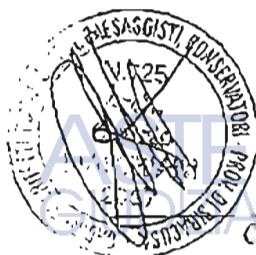
Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114, infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. 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 intelaiata trav-pilastri in cemento armato e cls 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 di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno di un serto 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 (all. 11.3), sviluppa una superficie lorda pari a 79,00 mq così come in tabella suddivisa:



Ambiente	U.M.	Superficie lorda	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
Totale 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 cespite 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 facciate esterne di pertinenza 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 cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo

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

[REDACTED] usufrutto per 1/2 in regime di comunione di [REDACTED]

• **Negozi:** Foglio 4, particella 481, sub. 14, cat. C/1, 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 ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all'art. 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 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, 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 unico livello. La superficie lorda dell'immobile è di 79,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.600,00.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda negozio:

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



2 EL TESSO 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:

erificat	Euro 126.400,00 - 6.320,00 (5%) =	Euro	120.080,00
usando	Arrotondando in cifra tonda	Euro	120.100,00
ata dell	(Euro centoventimilacentotrenta/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 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 (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:

- $Rl \times 0.9 = 598,40 \times 0.9 = 538,56 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $538,56 \times 12 = 6.462,72 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 6.462,72 / 0.04 = 161.568,00 \text{ €}$

Euro 161.568,00 - 16.156,80 (10%) =	Euro	145.411,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	145.400,00
(Euro centoquarantacinquemilaquattrocento/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
<hr/>	
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ 132.750,00

(Euro centotrentaduemilasettecentocinquanta/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

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

1/2 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 quarantatremilacentotrentatré/75)

Quanto a

1/2 V

piena

6

REGOL

VINCO

1

accertat

Priolo

certifica

Veniva

docume

Edilizia

che si p

APPA

in atti

402/33

18.12.

07/11/

di Rizz

STAT

essere





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

1/2 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 quarantanovemilasettecentottantuno/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

### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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





**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. IIa 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 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.

L'appartamento, dislocato su un unico livello e con affaccio su due fronti si presenta così come di seguito descritto: soggiorno, cucina, due camera 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.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 71,60 mq così come in tabella suddivisa:



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		3,60
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 conintonaco 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 magneto-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 presenta in discreto stato di manutenzione.

#### DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (all.to n. 4/13) è accertato che il cespite 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 sensi della legge n. 302/1998 all'lo n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile convincere 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 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 deducibile 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 due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 71,60 mq. Il valore di riferimento per immobili similari si può assumere pari a €/mq 1.000,00.



**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda 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 cespite. Pertanto, il valore finale del cespite 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 settantaduemilacentol'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 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 all'adeguamento al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio materia di in assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cosp dell'1%); il risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 274,53 \times 0.9 = 247,07 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $247,07 \times 12 = 2.964,84 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.964,84 / 0.035 = 84.709,71 \text{ €}$

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

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il 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 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

70

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





e relativi all'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in  
temio materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale  
del 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 50):

8,74 0,00	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	65	Euro	24.098,75

(Euro ventiquattromilanovantotto/75)

e il più divers	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 ventisettemilaottocentosei/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)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**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. 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 cespite, adibito ad uso residenziale, risulta essere locato a soggetto terzo in virtù di contratto di locazione.

INDIVIDUI  
DI PERIZIA

«A  
Grimaldi,  
sub. 18, c  
Ti  
terra e co  
Vi si acc  
pianerott  
presenti  
I  
Priolo C  
SS 114  
Catania  
anni O  
più liv  
(acque  
con sti  
come  
un'an  
grafi  
a 2.7  
n.3)



**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. IIa 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, 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.

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 (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 94,50 mq così come in tabella suddivisa:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Soggiorno	mq.		21,00
	Cucina	mq.		18,00
	Disimpegno	mq.		2,00
	Camera da letto 1	mq.		15,00
	Camera da letto 2	mq.		18,00
	Servizio igienico	mq.		5,00
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>94,50</b>	<b>81,50</b>

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	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 d'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 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 magnetotermico. 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 presenta 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 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] a [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 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.

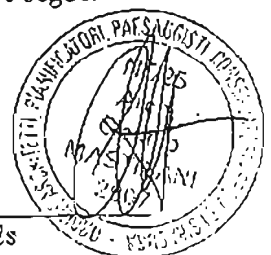
Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, 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.)

75

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





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

#### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda 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	13.366,65
Veranda coperta	Mq. 42,00	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro	13.999,99
Sommano complessivi:			Euro	121.866,65

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

Euro 121.866,65 - 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 cespite periziando 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
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

ell	Mq. 40,10	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	53,46
ore	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 (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:

$Rl \times 0.9 = 435,45 \times 0.9 = 391,90 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)  
 $391,90 \times 12 = 4.702,80 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)  
 $Rn / i = 4.702,80 / 0.035 = 134.365,71 \text{ €}$

spe	Euro 134.365,71 - 13.436,57 (10%) =	Euro	120.929,14
itua	Arrotondando in cifra tonda	Euro	121.000,00
ri a	(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:

net	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

½ 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)

½ 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.

La stessa è stata 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  
del vallo n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990,  
mbre 20 che si produce in allegato. (all.to n. 6)

isponde

#### APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

cienti Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta  
ensione (all.to n. 5) relativamente all'immobile n. 4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn.  
gio lega 490/336 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)

scuro [redacted] 2.

05/190

#### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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

re di

utto

1.480,00

anta/00

e di

utto

400,00

nto/00

GIME

lo si

une di

izia e

cerca.

llo la



**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. IIa 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 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, 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.

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. n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 71,60 mq così come in tabella suddivisa:

Soggiorno
Cucina
Camera da letto
Camera da letto
Servizio
Totale s

Balcone
---------

La stima  
conteggiando ne

All'app  
pianerottolo co  
ingresso risulta  
vetro singolo.

Gli am  
intonaco e tin  
zona cottura),  
sanitari e rubi  
buono stato d

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

**DATI CA3**

Sull  
è accertato  
(SR), inter



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		3,90
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 conintonaco 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 magnetotermico. 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 presenta in discreto stato di manutenzione.

#### DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (all. n. 2) è accertato che il cespite periziando 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. 21, bat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, Rendita € 146,40

**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 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 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 lorda 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 cespite. Pertanto, il valore finale del cespite 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 settantaduemilacentol00)

**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 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 (RI) 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 cespito 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	76.200,00
(Euro settantaseimiladuecento\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 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 l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in



cesti materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'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 usufruttuari [redacted]

74

00

1/2 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	65	Euro	24.098,75

(Euro ventiquattromilanovantotto/75)

il più

ivers

1/2 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 ventisettemilaottocentosei/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)

1 23

per

di in



### APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all. 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] (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.

INDIVIDU  
DI PERIZI  
«La  
Venezia, 6  
sub. 19».  
Tra  
fuori terra  
oggetto. V  
l'elemento  
corpo di f:  
Il  
Pentapoli  
alla Strac  
industria  
databile  
edifici ri  
servizi  
con str  
posizio  
tramez  
intelai  
riport  
L'alt  
mass  
svilc



**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 cls 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.		32,40
Totale superficie	mq.	353,00	32,40

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 di 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 a saracinesca avvolgibile in alluminio e gli infissi presenti con affaccio sui due cavati 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 guaina 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 idrico 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 cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo

[REDACTED]

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

#### 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 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, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda del lastrico è di 353,00 mq. Il valore di riferimento per immobili similari si può assumere pari a €/mq 1.000,00.

### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda lastrico:

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

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 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:

Euro 117.549,00 - 5.877,45 (5%) =	Euro	111.671,55
Arrotondando in cifra tonda	Euro	111.700,00
(Euro centoundicimilasettecento\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 lastrico è di 324,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitativo si può assumere pari a €/mq x mese 4,70.

### 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 vita e dell'assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

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

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





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
--------------

(Euro centoventiseimilacinquecento/00)

#### VALORE DI NUDA PROPRIETA'

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 della 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%).

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

(Euro quarantaquattromiladuecentosettantacinque/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

fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che "le opere per la realizzazione di una copertura tecnica in ferro e tegole" sul lastrico solare del 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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Inoltre con Trascrizione nn. 7845/4632 del 01/04/2005 si rileva l'atto di vendita Notaio De

[REDACTED]

quota di 1/3 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'immobile di cui in oggetto.

#### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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





TABELLA RIEPILOGATIVA

	Identificativo Catastale	Tipolo gia	Valore Piena proprietà (€)	1/2 Usufrutto (€)	1/2 Usufrutto (€)	1/1 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	Negoziò	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 c/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 Il, 18 GIU. 2014

C.T.U.  
Arch. Claudio Mastriani  
M.725  
Arch.  
Claudio  
MASTRIANI  
2007