

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Concita Cultrera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

Procedura N. 178/2006 R.G.E.I.

Società ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l.

Contro

[REDACTED]

PREMESSA

La S.V. Ill.ma G.E. Dott.ssa Concita Cultrera in data 21 Settembre 2019 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura N. 178/2006 R.G.E.I. pendente tra la Società ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. e la [REDACTED].

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 30 Settembre 2019 prestando il giuramento di rito per mezzo di deposito telematico alla cancelleria di competenza. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del 25 Febbraio 2020.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I. esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (*città, via numero civico, piano, eventuale numero interno*), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II. descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza

- per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (*es. servitù pubbliche*);
- V. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (*trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie*) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (*es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione*) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII. indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX. valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (*ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero



essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

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

Il complesso ed articolato svolgimento delle operazioni peritali, dovuto alla molteplicità dei soggetti coinvolti e dei rispettivi cespiti interessati, ha visto il susseguirsi di numerosi sopralluoghi, preceduti sempre da comunicazione alle parti e da accordi intercorsi tra il CTU, i legali (*ove nominati*) e le parti stesse interessate, presso i cespiti oggetto del procedimento e siti nel Comune di Carlentini, così come riportato in atto di pignoramento, e prevalentemente localizzati nel complesso edilizio sito in *C.da Piscitello* e denominato "Condominio del Sole", Via del Mare, civici nn. 44/50/58/98 Palazzine A-B-C-D-E ed immobili siti in *C.da Balate Zacco*, Via Martiri della Resistenza, 29/31.

I sopralluoghi, eseguiti dal CTU e dalle varie parti interessate, sono avvenuti rispettivamente nelle date del 18 e 24 Ottobre, 08-18 e 28 Novembre, 05 e 11 Dicembre 2019.

L'avvio e proseguimento delle operazioni è avvenuto nelle date su indicate alla presenza dei vari soggetti coinvolti, che consentivano l'accesso ai luoghi, permettendo al CTU di espletare il proprio mandato prendendo visione dei cespiti oggetto di procedura siti in Via del mare ed in Via Martiri della Resistenza, redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Carlentini e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nei medesimi comprensori.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

I beni oggetto di procedura, come da atto di pignoramento, risultano essere così individuati:

LOTTO 1: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 50 – Pal. E, 4° piano e terrazza sovrastante, int.14. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 60».

LOTTO 2: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 58 – Pal. D, piano rialzato, int.1. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 36».

LOTTO 3: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 58 – Pal. D, piano rialzato, int.2. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 37».

LOTTO 4: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. B, 4° piano e terrazza sovrastante, int.9. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 22».

LOTTO 5: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare – Pal. E, piano rialzato, int.3. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 49». **(vedi All. A)**

LOTTO 6: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare – Pal. E, piano primo, int.6. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 52». **(vedi All. A)**

LOTTO 7: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 98 – Pal. A, 4° piano e terrazza sovrastante, int.9. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 11».

LOTTO 8: «Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 98 – Pal. A, 2° piano cantinato, GA5. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 8».

LOTTO 9: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 98 – Pal. A, 3° piano, int.7. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 9».

LOTTO 10: «Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 98 – Pal. A, 2° piano cantinato. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 12».

LOTTO 11: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. B, 2° piano, int.5. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 18».

LOTTO 12: «Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. B, 2° piano cantinato. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 25».

LOTTO 13: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. B, 3° piano, int.8. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 21».

LOTTO 14: «Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. C, 2° piano cantinato. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 32».

LOTTO 15: «Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. C, 2° piano cantinato. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 33».

LOTTO 16: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Balate Zacco*, Via Martiri della Resistenza, 31 - 1° piano e sovrastante terrazza, int.3. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 1696, sub. 6».

LOTTO 17: «Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Balate Zacco*, Via Martiri della Resistenza, 31 - 1° piano e sovrastante terrazza, int.4. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 1696, sub. 7».



LOTTO 18: «Garage sito in Carlentini (SR), C.da Balate Zacco, Via Martiri della Resistenza, 29 - 1° piano cantinato. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 1696, sub. 15».



Si rileva che per gli immobili facenti parte dell'atto di pignoramento ed identificati ai LOTTINN. 5-6, è stato presentato dal creditore procedente "ATTO DI RINUNCIA PARZIALE" in atti del 18/06/2010 (**All. A**). Per tale motivo non verranno presi in considerazione nell'espletamento del lavoro di stima.



LOTTO 1

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 50 – Pal. E, 4° piano e terrazza sovrastante, int. 14. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 60, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37,293821 LONG. 15,008999

Trattasi di un appartamento e terrazza sovrastante posto al quarto e quinto piano di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di vano scala comune servito da ascensore; di pertinenza è la terrazza al quinto livello con accesso dal vano scala comune.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 127,60 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano quarto	Ingresso	mq.	-	4,80
	Disimpegno	mq.	-	14,60
	Soggiorno	mq.	-	27,50
	Cucina	mq.	-	15,10
	Camera_1	mq.	-	17,60
	Camera_2	mq.	-	16,70
	Servizio igienico	mq.	-	7,20
	Lavanderia	mq.	-	5,70
	Ripostiglio	mq.	-	1,70
	Totale superficie	mq.		127,60

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2-3	mq.	-	41,70
	Terrazza 5° piano	mq.	178,40	164,00

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via del Mare per mezzo di androne comune condominiale che precede vano scala comune servito da ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato in legno non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura tradizionale. Gli ambienti lavanderia, servizio igienico e cucina 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 e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato, anche se si rileva la predisposizione per installazione di piastre termosifone in ogni ambiente; si



rileva la presenza di stufe elettriche e boiler per l'approvvigionamento di ACS oltre che la predisposizione per l'allaccio al gas metano. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione anche se si rilevano evidenti tracce di distacco del copri-ferro dei frontalini dei balconi, il distacco parziale dello strato di intonaco all'intradosso dei sotto-balconi e delle pensiline della sovrastante terrazza, così come le porzioni di frontalino che fungono da parapetto della stessa terrazza sovrastante.

La terrazza al piano superiore e di pertinenza dell'immobile, accessibile dal vano scala comune, si presenta pavimentata con piastrelle di in scaglie di marmo e perimetralmente delimitata da parapetto con ringhiera metallica. Lo stato di manutenzione appare discreto.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà 1000/1000 in testa a [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 224, sub. 60, cat. A/3, classe 3, 6 vani, Rendita € 371,85.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., II comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5.*) redatta dal Notaio Daniela Corsaro in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 127,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 600,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 600,00 x 127,60 mq	Euro	76.560,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3	Mq. 41,70	€/mq 200,00	Euro	8.340,00
Terrazza 5° piano	Mq. 178,40	€/mq 200,00	Euro	35.680,00
Sommano complessivi:			Euro	120.580,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 120.580,00 – 12.058,00 (10%) =	Euro	108.522,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	108.500,00

(Euro centottomilacinquecento/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 110,90 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 110,90 mq	Euro	277,25
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3	Mq. 41,70	€/mq x mese 0,80	Euro	33,36
Terrazza 5° piano	Mq. 164,00	€/mq x mese 0,80	Euro	131,20
Sommano complessivi:			Euro	441,81

Considerando una decurtazione del 5% 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 cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 441,81 \times 0.9 = 397,62 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $397,62 \times 12 = 4.771,44 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.771,44 / 0.04 = 119.286,00 \text{ €}$

Euro 119.286,00 – 5.964,30 (5%) =	Euro	113.321,70
Arrotondando in cifra tonda	Euro	113.300,00

(Euro centotredicimilatrecento\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	€	108.500,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	113.300,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

	€	110.900,00
--	---	-------------------

(Euro centodiecimilanovecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta '████████████████████' con regolare Concessione Edilizia n. 115 e n. 116 del 25/11/1987 e successive varianti n. 24 del 10/03/1988, n. 27 del 21/02/1989 e n. 86 del 26/07/1990. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/04/1991. (**all.to n.6**)

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 50 – Pal. E, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che quest'ultimo "sia in regola con tutti gli oneri condominiali ordinari e straordinari previo congruaggio di fine anno e che si è deliberato di eseguire dei lavori straordinari riparazioni cornicioni, ma ad oggi nessun preventivo di spesa è stato scelto dai condomini". (**all.to n.6B**)

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "D", con indice di prestazione energetica globale pari a 67,7260 KWh/mq anno. (*all.to n. 7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 49073, Raccolta N. 7730 del 10.12.1991 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] (*all.to n. 8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a [REDACTED].

Risulta, inoltre, per l'immobile di cui in oggetto un "Contratto preliminare di vendita" (*all.to n. 8b*) stipulato in data 02/06/1993, con il quale la [REDACTED] promette e si obbliga a vendere al [REDACTED], il quale promette e si obbliga di acquistare, per sé o persona da nominare al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, la piena proprietà dell'immobile... *"non appena le unità immobiliari saranno liberate dalla ipoteca di cui sono gravate a favore della Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, a garanzia di un mutuo fondiario concesso alla società costruttrice "EuroCostruzioni 2000- S.a.s.""*

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed occupato dallo stesso quale residenza a carattere non continuativo.



LOTTO 2

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 58 – Pal. D, piano rialzato, int. 1. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 36, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.294311 LONG. 15.009136

Trattasi di un appartamento ed ampia terrazza a livello posto al piano rialzato di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla "A" alla "E") a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di vano scala comune servito da ascensore; di pertinenza è l'ampia terrazza a livello che, per la sua estensione, aggira per intero l'appartamento.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 110,10 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano rialzato	Ingresso	mq.	-	4,20
	Disimpegno	mq.	-	5,30
	Cucina	mq.	-	13,60
	Soggiorno	mq.	-	28,20
	Lavanderia	mq.	-	3,20
	Ripostiglio	mq.	-	1,40
	Camera_1	mq.	-	16,80
	Camera_2	mq.	-	18,10
	Servizio igienico	mq.	-	5,10
	Totale superficie	mq.		110,10

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Terrazza a livello	mq.	205,00	186,10

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via del Mare per mezzo di androne comune condominiale che precede vano scala comune servito da ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato in legno non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile; inoltre presentano grate anti-effrazione in ferro ad ogni apertura. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Il servizio igienico e la lavanderia, così come l'ambiente cucina, in corrispondenza del piano cottura, 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 discreto stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia.



Non è presente impianto di riscaldamento ad esclusione di n. 1 pompa di calore per la climatizzazione. Si rileva la predisposizione per l'allaccio al gas metano. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo scaldabagno elettrico.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione; si rilevano evidenti tracce di distacco dei frontalini della porzioni aggettanti della terrazza a livello la quale presenta problematiche di infiltrazioni di acque meteoriche con conseguenti danni al piano sottostante.

La terrazza a livello, accessibile da ogni apertura dello stesso appartamento, si presenta pavimentata con piastrelle di finitura ceramica, in parte sovrapposte a quelle di origine, e perimetralmente delimitata dal muro di confine del lotto in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica. Lo stato di manutenzione appare carente.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà 1000/1000 in testa a [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 224, sub. 36, cat. A/3, classe 3, 7,5 vani, Rendita € 464,81.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., II comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 110,10 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 600,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 600,00 x 110,10 mq	Euro	66.060,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Terrazza a livello	Mq. 205,00	€/mq 200,00	Euro	41.000,00
Sommano complessivi:			Euro	107.060,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 107.060,00 – 10.706,00 (10%) =	Euro	96.354,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	96.400,00

(Euro novantaseimilaquattrocento\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 95,90 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 95,90 mq	Euro	239,75
--------------	-----------------------------	------	--------

Altre superfici:

Terrazza a livello	Mq. 186,10	€/mq x mese 0,80	Euro	148,88
Sommano complessivi:			Euro	388,63

Considerando una decurtazione del 5% 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:

- $Rl \times 0.9 = 388,63 \times 0.9 = 349,76 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $349,76 \times 12 = 4.197,12 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.197,12 / 0.04 = 104.928,00 \text{ €}$

Euro 104.928,00 – 5.246,40 (5%) =	Euro	99.681,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	99.700,00

(Euro novantanovemilasettecento\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	€	96.400,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	99.700,00
<hr/>		
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda	€	98.000,00

(Euro novantottomila\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta '████████████████████' con regolare Concessione Edilizia n. 115 e n. 116 del 25/11/1987 e successive varianti n. 24 del 10/03/1988, n. 27 del 21/02/1989 e n. 86 del 26/07/1990. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/04/1991. (*all.to n.6*)

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 58 – Pal. D, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che:

Manutenzione ordinaria: con verbale del 01 marzo 2019 i sig.ri condomini hanno approvato il Bilancio Consuntivo 2018 importo pari a - € 2.380,63 e la quota spettante all'appartamento in oggetto risulta essere pari ad € 136,46.

Manutenzione straordinaria: con verbale del 14 maggio 2018 i sig.ri condomini hanno deliberato i seguenti lavori con importo pari a € 13.750,00 di ammodernamento ascensore, e la quota spettante all'appartamento in oggetto risulta essere pari a € 712,50.

Quota condominiale: circa il pagamento delle mensilità, l'unità immobiliare risulta non essere in regola con il versamento di quanto dovuto per l'anno 2019 per un importo pari ad € 242,40. *(all.to n.6B)*



Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "D", con indice di prestazione energetica globale pari a 99,3090 KWh/mq anno. *(all.to n. 7)*

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 49073, Raccolta N. 7730 del 10.12.1991 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] *(all.to n.8)*, risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED] ed occupato dai [REDACTED] che stanno provvedendo allo sgombero dello stesso a seguito della scadenza del contratto di locazione avvenuta in data 01/08/2019 così come da contratto di locazione registrato il 03/08/2017, N. 665 3T. *(all.to n. 3B)*



LOTTO 3

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 58 – Pal. D, piano rialzato, int. 2. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 37, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.294307 LONG. 15.008970

Trattasi di un appartamento ed ampia terrazza a livello posto al piano rialzato di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di vano scala comune servito da ascensore; di pertinenza è l'ampia terrazza a livello che, per la sua estensione, aggira per intero l'appartamento.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano lievi difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 95,10 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano rialzato	Ingresso	mq.	-	2,40
	Disimpegno	mq.	-	4,70
	Cucina	mq.	-	13,30
	Soggiorno	mq.	-	31,00
	Lavanderia	mq.	-	2,90
	Ripostiglio	mq.	-	1,50
	Camera_1	mq.	-	16,20
	Camera_2	mq.	-	18,00
	Servizio igienico	mq.	-	5,10
	Totale superficie	mq.		109,10

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Terrazza a livello	mq.	106,70	97,00

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via del Mare per mezzo di androne comune condominiale che precede vano scala comune servito da ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato in legno non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Il servizio igienico e la lavanderia, così come l'ambiente cucina, in corrispondenza del piano cottura, 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 discreto stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia.



Non è presente impianto di riscaldamento ad esclusione di n. 1 pompa di calore per la climatizzazione. Si rileva la predisposizione per l'allaccio al gas metano. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo scaldabagno elettrico.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

La terrazza a livello, accessibile da ogni apertura dello stesso appartamento, si presenta pavimentata con piastrelle di finitura ceramica e parziale distacco della zoccolatura perimetrale a confine con le pareti esterne dell'appartamento. Lo stato di manutenzione appare mediocre.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà 1000/1000 in testa a [REDACTED].

• **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 224, sub. 37, cat. A/3, classe 3, 8,5 vani, Rendita € 526,79.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5.*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 109,10 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 600,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 600,00 x 109,10 mq	Euro	65.460,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Terrazza a livello	Mq. 106,70	€/mq 200,00	Euro	21.340,00
Sommano complessivi:			Euro	86.800,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo catastale: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 86.800,00 – 8.680,00 (10%) =	Euro	78.120,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	78.000,00

(Euro settantottomila\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 95,10 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 95,10 mq	Euro	237,75
--------------	-----------------------------	------	--------

Altre superfici:

Terrazza a livello	Mq 97,00	€/mq x mese 0,80	Euro	77,60
Sommano complessivi:			Euro	315,35

Considerando una decurtazione del 5% 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:

- $Rl \times 0.9 = 315,35 \times 0.9 = 283,81 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $283,81 \times 12 = 3.405,72 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 3.405,72 / 0.04 = 85.143,00 \text{ €}$

Euro 85.143,00 – 4.257,15 (5%) =	Euro	80.885,85
Arrotondando in cifra tonda	Euro	80.900,00

(Euro ottantamilanovecento\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	€	78.000,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	80.900,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **79.500,00**

(Euro settantanovemilacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 115 e n. 116 del 25/11/1987 e successive varianti n. 24 del 10/03/1988, n. 27 del 21/02/1989 e n. 86 del 26/07/1990. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/04/1991. (*all.to n.6*)

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 58 – Pal. D, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che:

Manutenzione ordinaria: con verbale del 01 marzo 2019 i sig.ri condomini hanno approvato il Bilancio Consuntivo 2018 importo pari a - € 2.380,63 e la quota spettante all'appartamento in oggetto risulta essere pari ad € 0,00.

Manutenzione straordinaria: con verbale del 14 maggio 2018 i sig.ri condomini hanno deliberato i seguenti lavori con importo pari a € 13.750,00 di ammodernamento ascensore, e la quota spettante all'appartamento in oggetto risulta essere pari a € 830,30.

Quota condominiale: circa il pagamento delle mensilità, l'unità immobiliare risulta non essere in regola con il versamento di quanto dovuto per l'anno 2019 per un importo pari ad € 181,20. (*all.to n.6B*)

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs.

192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "D", con indice di prestazione energetica globale pari a 99,7100 KWh/mq anno. (*all.to n. 7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 49073, Raccolta N. 7730 del 10.12.1991 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED] ed occupato dai [REDACTED] che stanno provvedendo allo sgombero dello stesso a seguito della scadenza del contratto di locazione avvenuta in data 03/08/2019 così come da contratto di locazione registrato il 03/08/2017, N. 666 3T. (*all.to n.8B*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. B, piano quarto e terrazza, int. 9. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 22, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.294765 LONG. 15.008965

Trattasi di un appartamento e terrazza sovrastante posto al quarto e quinto piano di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla "A" alla "E") a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di vano scala comune servito da ascensore; di pertinenza è la terrazza al quinto livello con accesso dal vano scala comune.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 116,00 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano quarto	Ingresso/Disimpegno	mq.	-	10,30
	Soggiorno	mq.	-	33,00
	Cucina	mq.	-	17,90
	Camera_1	mq.	-	14,60
	Camera_2	mq.	-	16,80
	Servizio igienico	mq.	-	4,90
	Lavanderia	mq.	-	3,80
	Totale superficie	mq.	116,00	101,30

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2-3-4	mq.	-	26,80
	Terrazza 5° piano	mq.	148,20	135,70

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via del Mare per mezzo di androne comune condominiale che precede vano scala comune servito da ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato in legno non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. La lavanderia, recentemente ristrutturata, risulta rivestita e pavimentata con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Il servizio igienico si presenta in corso di ristrutturazione con impianti idrici di adduzione e scarico a vista, rivestimento parietale mancante così come i pezzi sanitari.

Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in discreto stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non è presente ne impianto di riscaldamento ne boiler per l'approvvigionamento di ACS. Si rileva la predisposizione per l'allaccio al gas metano.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.



La terrazza al piano superiore e di pertinenza dell'immobile, accessibile dal vano scala comune, si presenta pavimentata con piastrelle di in scaglie di marmo e perimetralmente delimitata da parapetto con ringhiera metallica. Lo stato di manutenzione appare mediocre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà 1000/1000 in testa a [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 224, sub. 22, cat. A/3, classe 3, 5 vani, Rendita € 309,87.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 116,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 600,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 600,00 x 116,00 mq	Euro	69.600,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 26,80	€/mq 200,00	Euro	5.360,00
Terrazza 5° piano	Mq. 148,20	€/mq 200,00	Euro	29.640,00
Sommano complessivi:			Euro	104.600,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 104.600,00 – 10.460,00 (10%) =	Euro	94.140,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	94.100,00

(Euro novantaquattromilacentove)

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 101,30 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:



Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 101,30 mq	Euro	253,25
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 26,80	€/mq x mese 0,80	Euro	21,44
Terrazza 5° piano	Mq. 135,70	€/mq x mese 0,80	Euro	108,56
Sommano complessivi:			Euro	383,25

Considerando una decurtazione del 5% 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:

- $Rl \times 0.9 = 383,25 \times 0.9 = 344,92 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $344,92 \times 12 = 4.139,04 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.139,04 / 0.04 = 103.476,00 \text{ €}$

Euro 103.476,00 – 5.173,80 (5%) =	Euro	98.302,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	98.300,00

(Euro novantottomilatrecento\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 | € | 94.100,00 |
| B) Metodo per capitalizzazione dei redditi | € | 98.300,00 |

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda

€ 96.200,00

(Euro novantaseimiladuecento\00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 113 e n. 114 del 25/11/1987 e successive varianti n. 26 del 10/03/1988 e n. 92 del 11/07/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/04/1991. *(all.to n.6)*

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 44 – Pal. B, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che:

Manutenzione ordinaria: con verbale del 05 febbraio 2019 i sig.ri condomini hanno approvato il Bilancio Consuntivo 2018 importo pari a - € 552,91 e la quota spettante all'appartamento in oggetto risulta essere pari ad € 100,00.

Quota condominiale: circa il pagamento delle mensilità, l'unità immobiliare risulta non essere in regola con il versamento di quanto dovuto per l'anno 2019 per un importo pari ad € 164,40. *(all.to n.6B)*

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "G", con indice di prestazione energetica globale pari a 125,3970 KWh/mq anno. *(all.to n.7)*



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 49073, Raccolta N. 7730 del 10.12.1991 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED] ed occupato dai [REDACTED] sulla base di "promessa di affitto", così come dagli stessi dichiarato, con cadenza annuale da Gennaio 2018 a Dicembre 2018 e rinnovabile per ulteriore altra annualità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 7

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 98 – Pal. A, piano quarto e terrazza, int. 9. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 11, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.295018 LONG. 15.009144

Trattasi di un appartamento e terrazza sovrastante posto al quarto e quinto piano di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di vano scala comune servito da ascensore; di pertinenza è la terrazza al quinto livello con accesso dal vano scala comune.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale al di fuori della realizzazione in terrazza di una copertura in struttura leggera.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 149,00 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano quarto	Ingresso	mq.	-	8,30
	Disimpegno	mq.	-	4,00
	Cucina	mq.	-	13,60
	Dispensa	mq.	-	4,40
	Lavanderia	mq.	-	2,60
	Soggiorno	mq.	-	34,80
	Camera_1	mq.	-	17,20
	Camera_2	mq.	-	16,10
	Camera_3	mq.	-	13,20
	Ripostiglio	mq.	-	3,80
	Servizio igienico	mq.	-	11,60
	Totale superficie	mq.	149,00	129,60

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2-3-4-5	mq.	-	43,00
	Terrazza 5° piano	mq.	144,00	136,80

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via del Mare per mezzo di androne comune condominiale che precede vano scala comune servito da ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo blindato e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio non a taglio termico, vetro singolo, doppio infisso esterno anch'esso con telaio in alluminio e vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti lavanderia, servizio igienico e cucina 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 e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. È presente impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia a metano che serve anche l'approvvigionamento di ACS.

Si rileva, inoltre, la presenza di n.4 *split* a parete per la climatizzazione aggiuntiva degli ambienti. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

La terrazza al piano superiore e di pertinenza dell'immobile, accessibile dal vano scala comune, si presenta pavimentata con piastrelle di in scaglie di marmo e perimetralmente delimitata da parapetto con ringhiera metallica. Si rileva la presenza di un sistema di copertura della stessa con elementi leggeri, a protezione del lastrico solare dagli eventi meteorici, realizzata con struttura portante in profili scatolari metallici ed elementi orizzontali modulari della tipologia "termo-copertura". Si rileva inoltre la presenza di un "casotto" realizzato anch'esso con profili in alluminio, vetro singolo e copertura in ondulina metallica. Lo stato di manutenzione appare discreto.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà 1000/1000 in testa a [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 224, sub. 11, cat. A/3, classe 3, 7,5 vani, Rendita € 464,81.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 149,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 600,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 600,00 x 149,00 mq	Euro	89.400,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4-5	Mq. 43,00	€/mq 200,00	Euro	8.600,00
Terrazza 5° piano	Mq. 144,00	€/mq 200,00	Euro	28.800,00
Sommano complessivi:			Euro	126.800,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico e catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 126.800,00 – 6.340,00 (5%) =	Euro	120.460,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	120.500,00

(Euro centoventimilacinquecento'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 129,60 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 129,60 mq	Euro	324,00
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4-5	Mq. 43,00	€/mq x mese 0,80	Euro	34,40
Terrazza 5° piano	Mq. 136,80	€/mq x mese 0,80	Euro	109,44
Sommano complessivi:			Euro	467,84

Considerando una decurtazione del 5% 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:

- $Rl \times 0.9 = 467,84 \times 0.9 = 421,05 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $421,05 \times 12 = 5.052,60 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 5.052,60 / 0.04 = 126.315,00 \text{ €}$

Euro 126.315,00 – 6.315,75 (5%) =	Euro	119.999,25
Arrotondando in cifra tonda	Euro	120.000,00

(Euro centoventimila\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	€	120.500,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	120.000,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

	€	120.200,00
--	---	-------------------

(Euro centoventimiladuecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta ' [REDACTED] ' con regolare Concessione Edilizia n. 113 e n. 114 del 25/11/1987 e successive varianti n. 26 del 10/03/1988 e n. 92 del 11/07/1989.

Per le opere di cui in terrazza, come si rileva da precedente CTU del 25/03/2009 redatta dall'Arch. Giancarlo Zurzolo, *“il 01 agosto 2000 furono poste sotto sequestro e il 03 ottobre 2003, in esecuzione dell'ordinanza n. 7373, la Polizia Municipale di Carlentini procedeva al dissequestro del bene. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 le opere di cui sopra non sono suscettibili di sanatoria poiché realizzate con struttura precaria, pertanto non costituiscono aumento di volume”*.

È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/04/1991. **(all.to n.6)**

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del “Condominio del Sole” sito in Carlentini, Via del Mare, 98 – Pal. A, in merito alla situazione condominiale del

cespite in oggetto, risulta che quest'ultimo "sia in regola con gli oneri condominiali previo conguaglio di fine anno". (**all.to n.6B**)

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "E", con indice di prestazione energetica globale pari a 150,03 KWh/mq anno. (**all.to n. 7**)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 49073, Raccolta N. 7730 del 10.12.1991 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] (**all.to n.8**), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed occupato dallo stesso quale residenza principale.



LOTTO 8

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

«Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 98 – Pal. A, piano 2S. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 8, cat. C/6». Coordinate GPS: LAT. 37.294871 LONG. 15.009131

Trattasi di un garage posto al secondo piano interrato di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di una rampa carrabile ed, internamente, da vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontra la presenza di una seconda saracinesca di accesso al vano quale difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 39,40 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	39,40	35,40
	Totale superficie	mq.	39,40	35,40



Il garage è dotato di due saracinesche in ferro zincato (*basculante e scorrevole*) il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente non risulta pavimentato ed intonacato a parete con finitura a *mediterraneo*. È dotato di impianto elettrico fuori-traccia per la semplice illuminazione del vano.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per l'intero (1000/1000) a [REDACTED]

- **Garage:** Foglio 16, p.lla 2090, sub. 8, cat. C/6, classe 3, cons. 35 mq, Rendita € 86,76.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 garage è di 39,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 470,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda cespite:

Garage	€/mq 470,00 x 39,40 mq	Euro	18.518,00
--------	------------------------	------	-----------

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 sotto il profilo urbanistico del bene e per eventuali spese insolute e/o manutenzione del bene: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 18.518,00 – 1.851,80 (10%) =	Euro	16.666,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	16.700,00

(Euro sedicimilasettecento/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 garage è di 35,40 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 2,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Garage	€/mq x mese 2,00 x 35,40 mq	Euro	70,80
--------	-----------------------------	------	-------

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 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 70,80 \times 0.9 = 63,72 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $63,72 \times 12 = 764,64 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 764,64 / 0.04 = 19.116,00 \text{ €}$

Euro 19.116,00 – 1.911,60 (10%) =	Euro	17.204,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	17.200,00

(Euro di ciassettemiladuecento/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 € 16.700,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 17.200,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 17.000,00

(Euro di ciassettemila/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare

Concessione Edilizia n. 113 e n. 114 del 25/11/1987 e successive varianti n. 26 del 10/03/1988 e n. 92 del 11/07/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/04/1991.
(*all.to n.6*)



Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 98 – Pal. A, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che quest'ultimo "sia in regola con gli oneri condominiali previo conguaglio di fine anno". (*all.to n.6B*)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 49073, Raccolta N. 7730 del 10.12.1991 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed occupato dallo stesso quale autorimessa.



LOTTO 9

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 98 – Pal. A, piano terzo, int. 7. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 9, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.295002 LONG. 15.009155

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla "A" alla "E") a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano difformità relative alla diversa distribuzione interna dell'appartamento tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 126,20 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terzo	Ingresso	mq.	-	5,90
	Disimpegno	mq.	-	3,70
	Cucina	mq.	-	18,00
	Lavanderia	mq.	-	2,10
	Soggiorno	mq.	-	32,50

46

Consulenza Tecnica di Ufficio – Proc. N. 178/2006 R.G.E.I.

Camera_1	mq.	-	18,50
Camera_2	mq.	-	12,50
Camera_3	mq.	-	8,50
Servizio igienico	mq.	-	8,10
Totale superficie	mq.	126,20	109,80

Altri ambienti:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Balconi 1-2-3-4	mq.	-	33,80

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via del Mare per mezzo di androne comune condominiale che precede vano scala comune servito da ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato non blindato e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile. Il loro stato di manutenzione risulta essere mediocre.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura ove si rilevano parziali fenomeni di distacco delle stesse e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti lavanderia, servizio igienico e cucina 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 mediocre stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione di una pompa di calore installata nell'ambiente soggiorno. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di boiler elettrico. Si rileva la predisposizione di allaccio al gas metano.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*al.lto n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Carlentini (SR), intestato in proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni ed 1/6 di proprietà in testa a [REDACTED]

• **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 224, sub. 9, cat. A/3, classe 3, 6 vani, Rendita € 371,85.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio ██████████ in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 126,20 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 600,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 600,00 x 126,20 mq	Euro	75.720,00
--------------	-------------------------	------	-----------



Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 33,80	€/mq 200,00	Euro	6.760,00
Sommano complessivi:			Euro	82.480,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico e catastale: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 82.480,00 – 8.248,00 (10%) =	Euro	74.232,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	74.200,00

(Euro settantaquattromiladuecento\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 109,80 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 109,80 mq	Euro	274,50
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 33,80	€/mq x mese 0,80	Euro	27,04
Sommano complessivi:			Euro	301,54

Considerando una decurtazione del 5% 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- $Rl \times 0.9 = 301,54 \times 0.9 = 271,38 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $271,38 \times 12 = 3.256,56 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 3.256,56 / 0.04 = 81.414,00 \text{ €}$



Euro 81.414,00 – 4.070,70 (5%) =	Euro	77.343,30
Arrotondando in cifra tonda	Euro	77.300,00

(Euro settantasettemilatrecento\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 € 74.200,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 77.300,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda € 75.800,00



(Euro settantacinquemilaottocento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta '██████████' con regolare Concessione Edilizia n. 113 e n. 114 del 25/11/1987 e successive varianti n. 26 del 10/03/1988 e n.



92 del 11/07/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/04/1991.
(*all.to n.6*)

Per le opere di modifiche interne relativamente all'ampliamento della cucina con demolizione della parete del doppio servizio e del ridimensionamento della camera_2 con ampliamento dell'ex locale ripostiglio a vantaggio di un'ulteriore camera, non si rileva alcun titolo autorizzativo per la realizzazione degli stessi interventi.

Per la regolarizzazione urbanistica degli interventi di cui sopra, realizzati in assenza di titolo edilizio, occorrerà presentare all'UTC del Comune di Carlentini una pratica SCIA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, art. 37 con allegati i necessari elaborati progettuali. Tale procedura comporterà un costo fisso di € 516,00 per sanzione amministrativa (quali opere già eseguite in assenza di comunicazione), oltre € 100,00 circa per diritti di segreteria, tassa istruzione progetto e marche da bollo.

A seguito di quanto descritto, occorrerà provvedere alla variazione catastale presentando opportuno DOCFA all'Agenzia delle Entrate di Siracusa per variazione planimetrica relativa a "diversa distribuzione degli spazi interni". Il costo della procedura è di € 50,00. Si precisa, inoltre, che l'espletamento di quanto descritto sinora comporta la nomina di un tecnico abilitato il cui compenso per l'incarico si aggira intorno ai € 1.200,00 oltre Iva e cassa previdenza (ovvero 1.522,56). Per quanto su esposto la regolarizzazione delle difformità potrebbe comportare un costo totale di circa € 2.188,56.

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 98 – Pal. A, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che questo abbia in essere pendenze così come di seguito indicate: "€ 1.238,58 per saldo conguaglio 2018 e anni precedenti; € 456,00 per rate mensili da Gennaio a Dicembre 2019. È stata, inoltre, intrapresa una procedura legale, che non ha avuto seguito a causa di una mancanza di fondi per le spese legali. I nominativi sono stati dati al legale della ditta Elevators che esegue la manutenzione dell'impianto ascensore". (*all.to n.6B*)

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente

all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "D", con indice di prestazione energetica globale pari a 95,7960 KWh/mq anno. (*all.to n. 7*)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 24955, Raccolta N. 11265 del 23.10.2017 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero (5/6 ed 1/6) in piena proprietà a [REDACTED].



STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED] ed occupato dalla stessa quale residenza principale.



LOTTO 10

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

«Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 98 – Pal. A, piano 2S. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 12, cat. C/6». Coordinate GPS: LAT. 37.295002 LONG. 15.009155

Trattasi di un garage posto al secondo piano interrato di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di una rampa carrabile ed, internamente, da vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 19,80 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	19,80	18,20
	Totale superficie	mq.	19,80	18,20



Il garage è dotato di saracinesca basculante in ferro zincato il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente non risulta pavimentato ed intonacato a parete con finitura a *mediterraneo* ed a grezzo con mattoni forati a vista. È dotato di impianto elettrico fuori-traccia per la semplice illuminazione del vano.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni ed 1/6 di proprietà in testa a [REDACTED]

- **Garage:** Foglio 16, p.lla 2090, sub. 12, cat. C/6, classe 3, cons. 18 mq, Rendita € 44,62.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 garage è di 19,80 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 470,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda cespite:

Garage	€/mq 470,00 x 19,80 mq	Euro	9.306,00
--------	------------------------	------	----------

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 insolute e/o manutenzione del bene: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 9.306,00 – 930,60 (10%) =	Euro	8.375,40
Arrotondando in cifra tonda (Euro ottomilaquattrocento/00)	Euro	8.400,00

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 garage è di 18,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Garage	€/mq x mese 2,00 x 18,20 mq	Euro	36,40
--------	-----------------------------	------	-------



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:

- $Rl \times 0.9 = 36,40 \times 0.9 = 32,76 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $32,76 \times 12 = 393,12 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 393,12 / 0.04 = 9.828,00 \text{ €}$

Euro 9.828,00 – 982,80 (10%) =	Euro	8.845,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	8.800,00

(Euro ottomilaottocento/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 € 8.400,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 8.800,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica € **8.600,00**

(Euro ottomilaseicento/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.



Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 113 e n. 114 del 25/11/1987 e successive varianti n. 26 del 10/03/1988 e n. 92 del 11/07/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/04/1991. **(all.to n.6)**

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 98 – Pal. A, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che questo abbia in essere pendenze così come di seguito indicate "€ 1.238,58 per saldo conguaglio 2018 e anni precedenti; € 456,00 per rate mensili da Gennaio a Dicembre 2019. È stata, inoltre, intrapresa una procedura legale, che non ha avuto seguito a causa di una mancanza di fondi per le spese legali. I nominativi sono stati dati al legale della ditta Elevators che esegue la manutenzione dell'impianto ascensore". **(all.to n.6B)**

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 24955, Raccolta N. 11265 del 23.10.2017 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] **(all.to n.8)**, risulta essere intestato per l'intero (5/6 ed 1/6) in piena proprietà a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED] ed occupato dalla stessa quale autorimessa.



LOTTO 11

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. B, piano secondo, int. 5. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 18, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.294773 LONG. 15.008977

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente la Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 97,90 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano secondo	Ingresso/ di impegno	mq.	-	10,00
	Soggiorno	mq.	-	17,90
	Cucina	mq.	-	16,90
	Camera_1	mq.	-	14,60
	Camera_2	mq.	-	16,80
	Servizio igienico	mq.	-	4,90
	Lavanderia	mq.	-	3,80
	Totale superficie	mq.	97,90	84,90

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2-3	mq.	-	21,50

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via del Mare per mezzo di androne comune condominiale che precede vano scala comune servito da ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato non blindato e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio non a taglio termico, vetro singolo, doppio infisso esterno anch'esso con telaio in alluminio e vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco tradizionale e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti lavanderia, servizio igienico e cucina 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 e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione di due pompe di calore installate negli ambienti cucina e soggiorno. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di boiler elettrico. Si rileva la predisposizione di allaccio al gas metano.

È inoltre presente nel balcone_1 un piccolo ripostiglio realizzato con struttura leggera in profilati di alluminio e vetro.



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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per 1/2 ciascuno in testa a [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 224, sub. 18, cat. A/3, classe 3, 5 vani, Rendita € 309,87.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 97,90 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 600,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 600,00 x 97,90 mq	Euro	58.740,00
--------------	------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3	Mq. 21,50	€/mq 200,00	Euro	4.300,00
Sommano complessivi:			Euro	63.040,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti: 2% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 63.040,00 – 1.260,80 (2%) =	Euro	61.779,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	61.800,00

(Euro sessantunomilaottocento'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 84,90 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 84,90 mq	Euro	212,25
--------------	-----------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3	Mq. 21,50	€/mq x mese 0,80	Euro	17,20
Sommano complessivi:			Euro	229,45



Considerando una decurtazione del 5% 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 cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 229,45 \times 0.9 = 206,50 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $206,50 \times 12 = 2.478,00 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.478,00 / 0.035 = 70.800,00 \text{ €}$

Euro 70.800,00 – 3.540,00 (5%) =	Euro	67.260,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	67.300,00

(Euro sessantasettemilatrecento\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 € 61.800,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 67.300,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda € 64.600,00

(Euro sessantaquattromilaseicento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale

di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 113 e n. 114 del 25/11/1987 e successive varianti n. 26 del 10/03/1988 e n. 92 del 11/07/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/04/1991. **(all.to n.6)**

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 44 – Pal. B, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che:

Manutenzione ordinaria: con verbale del 05 febbraio 2019 i sig.ri condomini hanno approvato il Bilancio Consuntivo 2018 importo pari a - € 552,91 e la quota spettante all'appartamento in oggetto risulta essere pari ad € 0,00.

Quota condominiale: circa il pagamento delle mensilità, l'unità immobiliare risulta essere in regola con il versamento di quanto dovuto per l'anno 2019. **(all.to n.6B)**

Attestato di prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "D", con indice di prestazione energetica globale pari a 101,3650 KWh/mq anno. **(all.to n.7)**

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 88600 del 12.11.1991 rogato dal Notaio Dott. Salvatore Saraceno **(all.to n.5)**, risulta essere intestato per 1/2 ciascuno a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso dei [REDACTED]

[REDACTED] ed occupato quale residenza principale.



LOTTO 12

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

«Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. B, piano 2S. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 25, cat. C/6». Coordinate GPS: LAT. 37.294773 LONG. 15.008977

Trattasi di un garage posto al secondo piano interrato di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di una rampa carrabile ed, internamente, da vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 28,10 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	28,10	25,60
	Totale superficie	mq.	28,10	25,60



Il garage è dotato di saracinesca basculante in ferro zincato il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente non risulta pavimentato ed intonacato a parete con finitura a *mediterraneo*. È dotato di impianto elettrico fuori-traccia per la semplice illuminazione del vano.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per 1/2 ciascuno in testa a [REDACTED]

- **Garage:** Foglio 16, p.lla 2090, sub. 25, cat. C/6, classe 3, cons. 24 mq, Rendita € 59,50.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 manutenzioni, 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 garage è di 28,10 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 470,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda cespite:

Garage	€/mq 470,00 x 28,10 mq	Euro	13.207,00
--------	------------------------	------	-----------

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 sotto il profilo urbanistico del bene e per eventuali spese insolute e/o manutenzione: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 13.207,00 – 1.320,70 (10%) =	Euro	11.886,30
Arrotondando in cifra tonda	Euro	11.900,00

(Euro undi cimilanovecento/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 garage è di 25,60 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 2,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Garage	€/mq x mese 2,00 x 25,60 mq	Euro	51,20
--------	-----------------------------	------	-------



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:

- $Rl \times 0.9 = 51,20 \times 0.9 = 46,08 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $46,08 \times 12 = 552,96 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 552,96 / 0.04 = 13.824,00 \text{ €}$

Euro 13.824,00 – 1.382,40 (10%) =	Euro	12.441,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	12.400,00

(Euro dodicimilaquattrocento/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 € 11.900,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 12.400,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda € **12.100,00**

(Euro dodicimilacento/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.



Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 113 e n. 114 del 25/11/1987 e successive varianti n. 26 del 10/03/1988 e n. 92 del 11/07/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/04/1991. *(all.to n.6)*

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 58 – Pal. B, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che:

Manutenzione ordinaria: con verbale del 05 febbraio 2019 i sig.ri condomini hanno approvato il Bilancio Consuntivo 2018 importo pari a - € 552,91 e la quota spettante all'appartamento in oggetto risulta essere pari ad € 0,00.

Quota condominiale: circa il pagamento delle mensilità, l'unità immobiliare risulta essere in regola con il versamento di quanto dovuto per l'anno 2019. *(all.to n.6B)*

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 88600 del 12.11.1991 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] *(all.to n.5)*, risulta essere intestato per 1/2 ciascuno a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso dei [REDACTED] ed occupato quale autorimessa.



LOTTO 13

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. B, piano terzo, int. 8. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 224, sub. 21, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.294794 LONG. 15.009140

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 112,40 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terzo	Ingresso/ di impegno	mq.	-	11,20
	Soggiorno	mq.	-	30,10
	Cucina	mq.	-	14,80
	Camera_1	mq.	-	15,00
	Camera_2	mq.	-	17,40
	Servizio igienico	mq.	-	6,00
	Lavanderia	mq.	-	4,40
	Totale superficie	mq.	112,40	98,90

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2-3-4	mq.	-	27,10

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via del Mare per mezzo di androne comune condominiale che precede vano scala comune servito da ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato non blindato e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco tradizionale e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti lavanderia, servizio igienico e cucina 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 e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento, anche se predisposto con piastre termosifone nei singoli ambienti, ad eccezione di una pompa di calore installata nel vano di impegno. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di boiler elettrico. Si rileva la predisposizione di allaccio al gas metano.



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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per 1000/1000 in testa a [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 224, sub. 21, cat. A/3, classe 3, 5 vani, Rendita € 309,87.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 112,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 600,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 600,00 x 112,40 mq	Euro	67.440,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 27,10	€/mq 200,00	Euro	5.420,00
Sommano complessivi:			Euro	72.860,00

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

Euro 72.860,00 – 3.643,00 (5%) =	Euro	69.217,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	69.200,00

(Euro sessantanovemiladuecento\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 98,90 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 98,90 mq	Euro	247,25
--------------	-----------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 27,10	€/mq x mese 0,80	Euro	21,68
Sommano complessivi:			Euro	268,93

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Considerando una decurtazione del 5% 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:

- $Rl \times 0.9 = 268,93 \times 0.9 = 242,03 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $242,03 \times 12 = 2.904,36 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.904,36 / 0.035 = 82.981,71 \text{ €}$

Euro 82.981,71 – 4.149,08 (5%) =	Euro	78.832,62
Arrotondando in cifra tonda	Euro	78.800,00

(Euro settantottomilaottocento\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 € 69.200,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 78.800,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda € 74.000,00

(Euro settantaquattromila\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.



Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 113 e n. 114 del 25/11/1987 e successive varianti n. 26 del 10/03/1988 e n. 92 del 11/07/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/04/1991. *(all.to n.6)*

Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 44 – Pal. B, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che:

Manutenzione ordinaria: con verbale del 05 febbraio 2019 i sig.ri condomini hanno approvato il Bilancio Consuntivo 2018 importo pari a - € 552,91 e la quota spettante all'appartamento in oggetto risulta essere pari ad € 0,00.

Quota condominiale: circa il pagamento delle mensilità, l'unità immobiliare risulta essere in regola con il versamento di quanto dovuto per l'anno 2019. *(all.to n.6B)*

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "D", con indice di prestazione energetica globale pari a 89,3910 KWh/mq anno. *(all.to n. 7)*

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 88820 del 16.12.1991 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] *(all.to n.5)*, risulta essere intestato per l'intero a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED] ed occupato quale residenza non continuativa.



LOTTO 14

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

«Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. C, piano 2S. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 32, cat. C/6». Coordinate GPS: LAT. 37.294524 LONG. 15.009000

Trattasi di un garage posto al secondo piano interrato di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di una rampa carrabile ed, internamente, da vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 45,20 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	45,20	41,60
	Totale superficie	mq.	45,20	41,60



Il garage è dotato di saracinesca basculante in ferro zincato il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente non risulta pavimentato ed intonacato a parete con finitura a *mediterraneo*. È dotato di impianto elettrico fuori-traccia per la semplice illuminazione del vano.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per 10/20 ciascuno in testa a [REDACTED]

- **Garage:** Foglio 16, p.lla 2090, sub. 32, cat. C/6, classe 3, cons. 42 mq, Rendita € 104,12.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 garage è di 45,20 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 470,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda cespite:

Garage	€/mq 470,00 x 45,20 mq	Euro	21.244,00
--------	------------------------	------	-----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per 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 21.244,00 – 1.062,20 (5%) =	Euro	20.181,80
Arrotondando in cifra tonda	Euro	20.200,00

(Euro ventimiladuecento/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 garage è di 41,60 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 2,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Garage	€/mq x mese 2,00 x 41,60 mq	Euro	83,20
--------	-----------------------------	------	-------

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 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 83,20 \times 0.9 = 74,88 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $74,88 \times 12 = 898,56 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 898,56 / 0.035 = 25.673,14 \text{ €}$

Euro 25.673,14 – 2.567,31 (10%) =	Euro	23.105,82
Arrotondando in cifra tonda	Euro	23.100,00

(Euro ventitremilaseicento/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 € 20.200,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 23.100,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 21.600,00

(Euro ventunomilaseicento/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare

Concessione Edilizia n. 117 del 25/11/1987 e successive varianti n. 25 del 10/03/1988 e n. 125 del 02/11/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/04/1991. (**all.to n.6**)



Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 44 – Pal. C, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che quest'ultimo "sia in regola con gli oneri condominiali previo conguaglio di fine anno". (**all.to n.6B**)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 84281, del 11.05.1990 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] (**all.to n.5**), risulta essere intestato per 10/20 ciascuno in testa a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso dei [REDACTED]

[REDACTED] ed occupato dagli stessi quale autorimessa.



LOTTO 15

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

«Garage sito in Carlentini (SR), *C.da Piscitello*, Via del Mare, 44 – Pal. C, piano 2S. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 2090, sub. 33, cat. C/6». Coordinate GPS: LAT. 37.294524 LONG. 15.009000

Trattasi di un garage posto al secondo piano interrato di una palazzina facente parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici ed altrettante scale (Dalla “A” alla “E”) a destinazione prevalentemente residenziale ed edificato su terreno in pendenza, motivo per il quale l'intero complesso edilizio presenta quattro livelli fuori terra oltre piano commerciale e due piani cantinati; il complesso edilizio è prospiciente le Via del Mare ove sono posti i molteplici accessi ai vari edifici che lo compongono.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via del Mare per mezzo di una rampa carrabile ed, internamente, da vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 15,40 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	15,40	14,10
	Totale superficie	mq.	15,40	14,10



Il garage è dotato di saracinesca basculante in ferro zincato il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente non risulta pavimentato ed intonacato a parete con finitura a *mediterraneo*. È dotato di impianto elettrico fuori-traccia per la semplice illuminazione del vano.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per 1/6 (bene personale) ciascuno in testa a [REDACTED] e proprietà per 4/6 (bene personale) in testa a [REDACTED].

- **Garage:** Foglio 16, p.lla 2090, sub. 33, cat. C/6, classe 3, cons. 14 mq, Rendita € 34,71.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5*), redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 garage è di 15,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 470,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda cespite:

Garage	€/mq 470,00 x 15,40 mq	Euro	7.238,00
--------	------------------------	------	----------

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

Euro 7.238,00 – 361,90 (5%) =	Euro	6.876,10
Arrotondando in cifra tonda	Euro	6.900,00

(Euro seimilanovecento/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 garage è di 14,10 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 2,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Garage	€/mq x mese 2,00 x 14,10 mq	Euro	28,20
--------	-----------------------------	------	-------

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 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 28,20 \times 0.9 = 25,38 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $25,38 \times 12 = 304,56 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 304,56 / 0.035 = 8.701,71 \text{ €}$

Euro 8.701,71 – 870,17 (10%) =	Euro	7.831,54
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.800,00

(Euro settemilaottocento/00)

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

A) Metodo sintetico-comparativo	€	6.900,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	7.800,00
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€	7.300,00

(Euro settemilatrecento/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare

Concessione Edilizia n. 117 del 25/11/1987 e successive varianti n. 25 del 10/03/1988 e n. 125 del 02/11/1989. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/04/1991. (**all.to n.6**)



Situazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 02/12/2019 all'Amministratore del "Condominio del Sole" sito in Carlentini, Via del Mare, 44 – Pal. C, in merito alla situazione condominiale del cespite in oggetto, risulta che quest'ultimo debba corrispondere "€ 140,00 rate mensili da Giugno a Dicembre 2019 ed € 77,43 per conguaglio 2018". (**all.to n.6B**)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, a seguito di Dichiarazione di successione n. 3420.1/2015, Volume 9990 n: 622 del 21/10/2014, risulta essere intestato per 1/6 (bene personale) ciascuno in testa a [REDACTED] e proprietà per 4/6 (bene personale) in testa a [REDACTED]; a sua volta di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni in testa [REDACTED] così come da Titolo di proprietà Rep. N. 28629 del 08.08.2002 rogato dal Notaio Dott. Carmelo Leone. (**all.to n.5**)



STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso dei [REDACTED] ed occupato dagli stessi quale autorimessa.



LOTTO 16

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), C.da Balate Zacco, Via Martiri della Resistenza, 31 - piano primo e sovrastante terrazza, int.3. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 1696, sub. 6, cat. A/2». Coordinate GPS: LAT. 37.298843 LONG. 15.006999

Trattasi di un appartamento e terrazza sovrastante posto al primo piano di una palazzina su due livelli fuori terra, oltre piano garage ricavato al piano interrato, a destinazione residenziale ed edificato su terreno piano. Il fabbricato è prospiciente la Via Martiri della Resistenza con accesso principale da vicolo perpendicolare al principale asse viario menzionato.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via Martiri della Resistenza per mezzo di vano scala comune privo di ascensore; di pertinenza è la porzione di terrazza al livello sovrastante con accesso dal vano scala comune.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 121,60 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano primo	Ingresso	mq.	-	5,90
	Disimpegno	mq.	-	3,40
	Soggiorno	mq.	-	36,50
	Cucina	mq.	-	17,80
	Camera_1	mq.	-	16,80
	Camera_2	mq.	-	16,00
	Servizio igienico	mq.	-	4,80
	Lavanderia	mq.	-	4,20
	Totale superficie	mq.	121,60	105,40

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2-3-4	mq.	-	34,10
	Terrazza 2° piano	mq.	166,00	158,00

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via Martiri della Resistenza per mezzo di androne comune che precede il vano scala privo di ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telaio in legno non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a persiane a battente anch'essi in legno. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti lavanderia, servizio igienico e cucina 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 e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. È presente impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia a metano che serve anche l'approvvigionamento di ACS.



Si rileva, inoltre, la presenza di n.2 *split* a parete per la climatizzazione aggiuntiva degli ambienti. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione con parziale distacco del copri-ferro dei frontali dei balconi e del parapetto della terrazza oltre che di porzioni di intonaco all'intradosso dei sotto-balconi.

La porzione di terrazza al piano superiore e di pertinenza dell'immobile, accessibile dal vano scala comune, si presenta pavimentata con piastrelle in scaglie di marmo e perimetralmente delimitata da ringhiera metallica. Lo stato di manutenzione appare discreto.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà 10/20 ciascuno in testa a [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 1696, sub. 6, cat. A/2, classe 2, 6 vani, Rendita € 418,33.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 121,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 700,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 700,00 x 121,60 mq	Euro	85.120,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 34,10	€/mq 233,00	Euro	7.945,30
Terrazza 2° piano	Mq. 166,00	€/mq 233,00	Euro	38.678,00
Sommano complessivi:			Euro	131.743,30

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali finalizzate ai lavori di ristrutturazione: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 131.743,30 – 13.174,33 (10%) =	Euro	118.568,97
Arrotondando in cifra tonda	Euro	118.600,00

(Euro centodiciottomilaseicento\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 105,40 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 2,50.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 105,40 mq	Euro	263,50
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 34,10	€/mq x mese 0,83	Euro	28,30
Terrazza 2° piano	Mq. 158,00	€/mq x mese 0,83	Euro	131,14
Sommano complessivi:			Euro	422,94

Considerando una decurtazione del 5% 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 cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 422,94 \times 0.9 = 380,64 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $380,64 \times 12 = 4.567,68 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.567,68 / 0.035 = 130.505,14 \text{ €}$

Euro 130.505,14 – 6.525,25 (5%) =	Euro	123.979,88
Arrotondando in cifra tonda	Euro	124.000,00

(Euro centoventiquattromila\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	€	118.600,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	124.000,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **121.300,00**

(Euro centoventunomilatrecento\00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 37 del 13/03/1987 e successiva variante n. 165 del 20/12/1988.

È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/06/1989. *(all.to n.6)*
Non risulta essere costituito condominio a seguito del ridotto numero di unità immobiliari.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "E", con indice di prestazione energetica globale pari a 162,9820 KWh/mq anno. *(all.to n.7)*

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 84437 del 17.05.1990 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] *(all.to n.5)*, risulta essere intestato in proprietà 10/20 ciascuno in testa a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso dei [REDACTED] occupato dagli stessi quale residenza principale.



LOTTO 17

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

«Appartamento sito in Carlentini (SR), C.da Balate Zacco, Via Martiri della Resistenza, 31 - piano primo e sovrastante terrazza, int.4. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 1696, sub. 7, cat. A/2». Coordinate GPS: LAT. 37.298739 LONG. 15.007110

Trattasi di un appartamento e terrazza sovrastante posto al primo piano di una palazzina su due livelli fuori terra, oltre piano garage ricavato al piano interrato, a destinazione residenziale ed edificato su terreno piano. Il fabbricato è prospiciente la Via Martiri della Resistenza con accesso principale da vicolo perpendicolare al principale asse viario menzionato.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via Martiri della Resistenza per mezzo di vano scala comune privo di ascensore; di pertinenza è la porzione di terrazza al livello sovrastante con accesso dal vano scala comune.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 121,20 mq così come in tabella riportata:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano primo	Ingresso	mq.	-	3,90
	Disimpegno	mq.	-	5,40
	Soggiorno	mq.	-	34,80
	Cucina	mq.	-	16,60
	Camera_1	mq.	-	19,40
	Camera_2	mq.	-	16,80
	Servizio igienico	mq.	-	5,60
	Lavanderia	mq.	-	3,20
	Totale superficie	mq.		121,20

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2-3-4	mq.	-	35,70
	Terrazza 2° piano	mq.	166,00	158,00

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali terrazze, balconi e/o lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere dalla Via Martiri della Resistenza per mezzo di androne comune condominiale che precede il vano scala privo di ascensore ed internamente collegato con il piano cantinato ove sono allocati i garage.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo tamburato non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in legno non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a persiane a battente anch'essi in legno. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti lavanderia, servizio igienico e cucina risultano rivestiti e pavimentata 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 a seguito di recente ristrutturazione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. È presente impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia a metano che serve anche l'approvvigionamento di ACS.



Si rileva, inoltre, la presenza di n.1 *split* a parete per la climatizzazione aggiuntiva degli ambienti. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione con parziale distacco del copri-ferro dei frontali dei balconi e del parapetto della terrazza oltre che di porzioni di intonaco all'intradosso dei sotto-balconi.

La porzione di terrazza al piano superiore e di pertinenza dell'immobile, accessibile dal vano scala comune, si presenta pavimentata con piastrelle di in scaglie di marmo e perimetralmente delimitata da parapetto in ringhiera metallica. Lo stato di manutenzione appare discreto.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per 1000/1000 in testa a [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 16, p.lla 1696, sub. 7, cat. A/2, classe 2, 6 vani, Rendita € 418,33.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5.*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 121,20 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 700,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 700,00 x 121,20 mq	Euro	84.840,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 35,70	€/mq 233,00	Euro	8.318,10
Terrazza 2° piano	Mq. 166,00	€/mq 233,00	Euro	38.678,00
Sommano complessivi:			Euro	131.836,10

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali finalizzate ai lavori di ristrutturazione: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 131.836,10 – 13.183,61 (10%) =	Euro	118.652,49
Arrotondando in cifra tonda	Euro	118.700,00

(Euro centodiciottomilasettecento\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 105,70 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 2,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,50 x 105,70 mq	Euro	264,25
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2-3-4	Mq. 35,70	€/mq x mese 0,83	Euro	29,63
Terrazza 2° piano	Mq. 158,00	€/mq x mese 0,83	Euro	131,14
Sommano complessivi:			Euro	425,02

Considerando una decurtazione del 5% 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 cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 425,02 \times 0.9 = 382,51 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $382,51 \times 12 = 4.590,12 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.590,12 / 0.035 = 131.146,28 \text{ €}$

Euro $131.146,28 - 6.557,31 (5\%) =$	Euro	124.588,96
Arrotondando in cifra tonda	Euro	124.600,00

(Euro centoventiquattromilaseicento\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	€	118.700,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	124.600,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **121.600,00**

(Euro centoventunomilaseicento\00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO – SITUAZIONE CONDOMINIALE - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione Edilizia n. 37 del 13/03/1987 e successiva variante n. 165 del 20/12/1988.

È, inoltre, provvisto di autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10/06/1989. *(all.to n.6)*
Non risulta essere costituito condominio a seguito del ridotto numero di unità immobiliari.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "E", con indice di prestazione energetica globale pari a 140,1430 KWh/mq anno. *(all.to n.7)*

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile risulta essere intestato in proprietà per 1000/1000 in testa a [REDACTED] a seguito di successione della [REDACTED], deceduta il 24 gennaio 2000, denuncia N.ro 361, Vol. 180, trascritta il 10.10.2001 ai nn.ri 15314/12181, a sua volta pervenutole con atto Rep. N. 84438 del 17.05.1990 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] *(all.to n.5)*

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso dei [REDACTED] ed occupato dalla figlia [REDACTED] quale residenza principale a titolo gratuito.

LOTTO 18

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

«Garage sito in Carlentini (SR), C.da Balate Zacco, Via Martiri della Resistenza, 29 – piano 1S. Al N.C.E.U. al Fg. 16, p.lla 1696, sub. 15, cat. C/6».

Coordinate GPS: LAT. 37.298695 LONG. 15.007073

Trattasi di un garage posto al piano interrato di una palazzina su due livelli fuori terra, oltre piano garage ricavato al piano interrato, a destinazione residenziale ed edificato su terreno piano. Il fabbricato è prospiciente la Via Martiri della Resistenza con accesso principale da vicolo perpendicolare al principale asse viario menzionato.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona di ingresso a nord della città di Carlentini, prossima al centro urbano di Lentini ed alle arterie stradali di comunicazione SP 47 ed SS 194. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via Martiri della Resistenza per mezzo di una rampa carrabile preceduto da cancello metallico ed, internamente, da vano scala comune privo di ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (**all.to n.3**), sviluppa una superficie lorda pari a 23,80 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	23,80	19,80
	Totale superficie	mq.	23,80	19,80

Il garage è dotato di saracinesca basculante in lamiera il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente risulta pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo ed intonacato a

parete con finitura a *mediterraneo*. È dotato di impianto elettrico sottotraccia per la semplice illuminazione del vano.

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 Carlentini (SR), intestato in proprietà per 1000/1000 in testa a [REDACTED].

- **Garage:** Foglio 16, p.lla 1696, sub. 15, cat. C/6, classe 5, cons. 20 mq, Rendita € 68,17.

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 (*Relazione ex art. 567 c.p.c., Il comma per come sostituito dall'art. 1 della Legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche, all.to n. 5,*) redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10 Novembre 2006, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle 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 garage è di 23,80 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 500,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda cespite:

Garage	€/mq 500,00 x 23,80 mq	Euro	11.900,00
--------	------------------------	------	-----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese insolute e/o manutenzione del bene: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 11.900,00 – 1.190,00 (10%) =	Euro	10.710,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	10.700,00

(Euro di ecimilasettecento/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 garage è di 19,80 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 2,30.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Garage	€/mq x mese 2,30 x 19,80 mq	Euro	45,54
--------	-----------------------------	------	-------

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 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 45,54 \times 0.9 = 40,98 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $40,98 \times 12 = 491,76 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 491,76 / 0.04 = 12.294,00 \text{ €}$

Euro 12.294,00 – 1.229,40 (10%) =	Euro	11.064,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	11.100,00

(Euro undicimilacento/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 € 10.700,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 11.100,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 10.900,00

(Euro diecimilanovecento/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini si è accertato quanto segue. In data 06/11/2019 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Carlentini, UTC – Servizio 1 – S.U.E. - Urbanistica, per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 18/11/2019 dall'Archivio Comunale di Carlentini, copia della documentazione urbanistica dalla quale si evince che il complesso edilizio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con regolare

Concessione Edilizia n. 37 del 13/03/1987 e successiva variante n. 165 del 20/12/1988. È, inoltre, provvisto di autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/06/1989. (*all.to n.6*)

Non risulta essere costituito condominio a seguito del ridotto numero di unità immobiliari.



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 89675 del 12.05.1992 rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] (*all.to n.5*), risulta essere intestato per l'intero, in regime di comunione legale dei beni, in testa a [REDACTED].



STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed utilizzato quale autorimessa.



Riepilogando si riportano in tabella i valori estimativi dei singoli LOTTI:

	Identificativo catastale	Città	Tipologia	Valore (€) della proprietà
LOTTO 1	Fg. 16, p.lla 224, sub. 60	Carlentini	App.to – Sc. E	110.900,00
LOTTO 2	Fg. 16, p.lla 224, sub. 36	Carlentini	App.to – Sc. D	98.000,00
LOTTO 3	Fg. 16, p.lla 224, sub. 37	Carlentini	App.to – Sc. D	79.500,00
LOTTO 4	Fg. 16, p.lla 224, sub. 22	Carlentini	App.to – Sc. B	96.200,00
LOTTO 7	Fg. 16, p.lla 224, sub. 11	Carlentini	App.to – Sc. A	120.000,00
LOTTO 8	Fg. 16, p.lla 2090, sub. 8	Carlentini	Garage – Sc. A	17.000,00
LOTTO 9	Fg. 16, p.lla 224, sub. 9	Carlentini	App.to – Sc. A	75.800,00
LOTTO 10	Fg. 16, p.lla 2090, sub. 12	Carlentini	Garage – Sc. A	8.600,00
LOTTO 11	Fg. 16, p.lla 224, sub. 18	Carlentini	App.to – Sc. B	64.600,00
LOTTO 12	Fg. 16, p.lla 2090, sub. 25	Carlentini	Garage – Sc. B	12.100,00
LOTTO 13	Fg. 16, p.lla 224, sub. 21	Carlentini	App.to – Sc. B	74.000,00
LOTTO 14	Fg. 16, p.lla 2090, sub. 32	Carlentini	Garage – Sc. C	21.600,00
LOTTO 15	Fg. 16, p.lla 2090, sub. 33	Carlentini	Garage – Sc. C	7.300,00
LOTTO 16	Fg.16, p.lla 1696, sub. 6	Carlentini	App.to 1° piano	121.300,00
LOTTO 17	Fg.16, p.lla 1696, sub. 7	Carlentini	App.to 1° piano	121.600,00
LOTTO 18	Fg.16, p.lla 1696, sub. 15	Carlentini	Garage 1S	10.900,00



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



La presente si compone di n. 103 fasciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

All. A – Atto di rinuncia parziale al pignoramento

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Rilievo planimetrico stato dei luoghi
4. Visura catastale storica, planimetria e/o estratto di mappa
5. Relazione ex art. 567, II comma c.p.c. per come sostituito dall'art. 1 della Lg. 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche
6. Documentazione urbanistica (Titoli edilizi/abitabilità) e condominiale
7. Attestato di Prestazione Energetica
8. Titolo di proprietà e Contratto di locazione
9. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio



Siracusa li, 14 Gennaio 2020

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

