

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.R.G. Es. 383/2012
Promosso da [REDACTED]

Giudice : Dott.ssa C. Salamone
Consulente Tecnico: Dott. Ing. Carmen Benanti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA di cui all'Ordinanza del 31.05.2019

Siracusa, lì 01.12.2019

IL CTU
Dott. Ing. Carmen Benanti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Carmen Benanti – carmen.benanti@ngpec.eu



INDICE

1. INCARICO	1
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI.....	1
3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI.....	2
3.1 Identificazione dei beni oggetto di stima	2
3.2 Risposte ai quesiti peritali di cui all’Ordinanza del 31.05.2019	4
4. RELAZIONE DI STIMA LOTTO A	10
4.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “A”	10
4.1.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	10
5. RELAZIONE DI STIMA LOTTO B	12
5.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “B”	12
5.1.1.1 Superfici e valore degli immobili.....	12
6. RELAZIONE DI STIMA LOTTO C.....	14
6.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “C”	14
6.1.1.1 Superfici e valore degli immobili.....	14
7. RELAZIONE DI STIMA LOTTO D	16
7.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “D”	16
7.1.1.1 Superfici e valore degli immobili.....	16
8. RELAZIONE DI STIMA LOTTO E.....	18
8.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “E”	18
8.1.1.1 Superfici e valore degli immobili.....	18
9. RELAZIONE DI STIMA LOTTO F.....	19
9.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “F”	19
9.1.1.1 Superfici e valore degli immobili.....	19
10. RELAZIONE DI STIMA LOTTO G	21
10.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “G”	21
10.1.1.1 Superfici e valore degli immobili.....	21
11. RELAZIONE DI STIMA LOTTO H	23
11.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “H”	23
11.1.1.1 Superfici e valore degli immobili.....	23
12. RELAZIONE DI STIMA LOTTO I.....	25
12.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “I”	25



12.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	25
13.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO J.....	27
13.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “J”	27
13.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	27
14.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO K.....	29
14.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “K”	29
14.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	29
15.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO L.....	31
15.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “L”	31
15.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	31
16.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO M.....	33
16.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “M”	33
16.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	33
17.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO N	34
17.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “N”	34
17.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	34
18.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO O	36
18.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “O”	36
18.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	36
19.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO P.....	38
19.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “P”	38
19.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	38
20.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO Q.....	40
20.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “Q”	40
20.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	40
21.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO R.....	42
21.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “R”	42
21.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	42
22.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO S	44
22.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “S”	44
22.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	44
23.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO T	46



23.1	Valutazione complessiva dei beni Lotto “T”	46
23.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	46
24.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO U	48
24.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	48
25.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO V	49
25.1.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	49
26.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO Z	51
26.1.1.1	Superfici e valore degli immobili.....	51
27.	CONCLUSIONI.....	53
28.	ALLEGATI	54



Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di **Siracusa**

1. INCARICO

La S.V. Ill.ma nominava in data 30.11.2012 la sottoscritta Dott. Ing. Carmen Benanti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5711, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento iscritto al N. 383/2012 R.G.Es. e la perizia di stima veniva regolarmente depositata in data 10.06.2013. Successivamente con Ordinanza del 31.05.2019 il G.E. richiama la sottoscritta a fornire i dovuti chiarimenti relativamente all'assegnazione di due valori distinti ai lotti pignorati nell'ipotesi di terreni agricoli oppure edificabili operata nel suddetto elaborato peritale [ALLEGATO A].

Nella stessa Ordinanza veniva stabilito che il deposito dell'elaborato peritale avvenisse entro 90 (novanta) giorni dalla data del richiamo, pertanto entro il 31.08.2019.

In data 07.08.2019 veniva presentata istanza di proroga per il termine di deposito della relazione di consulenza di giorni 90, poi concessa dal G.E., e pertanto entro il 30.11.2019.

2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto ed al fine di poter correttamente adempiere al mandato, sono state avviate le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la situazione vincolistica dei lotti in questione ed assegnare agli stessi il corretto valore economico di mercato.

Giorno 29 luglio 2019 sono stati reperiti telematicamente gli estratti di mappa aggiornati [ALLEGATO C] necessari per le richieste dei certificati di destinazione urbanistica.

In data 05 agosto 2019 è stata presentata istanza presso gli Uffici Tecnici del comune di Augusta per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica aggiornanti relativi a tutti i beni pignorati [ALLEGATO E].

Il 07 agosto 2019 è stata depositata istanza di proroga [ALLEGATO B] di 90 giorni per il deposito della relazione peritale, pertanto entro il 30.11.2019 (che ricadendo di sabato, ai sensi dell'art. 155 c.p.c., è da intendersi prorogata al primo giorno feriale successivo e cioè 02.12.2019), poi concessa dal G.E. in data 31.08.2019, al fine di poter eseguire i dovuti accertamenti presso gli uffici di competenza.

Giorno 06 settembre 2019 è stato ritirato presso gli uffici tecnici del comune di Augusta uno dei due certificati di destinazione urbanistica richiesti [ALLEGATI E].



In data 18 settembre 2019 è stato ritirato presso l'ufficio urbanistica del comune di Augusta per ritirare il secondo certificato di destinazione urbanistica richiesto ed effettuate ulteriori verifiche ed accertamenti [ALLEGATO H].

Giorno 20 novembre 2019 le operazioni proseguivano presso gli uffici della Soprintendenza di Siracusa per alcuni approfondimenti sul Piano Paesaggistico approvato relativo alle aree in questione.

Il 01 dicembre 2019 la relazione integrativa è stata depositata telematicamente presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari.



3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1 Identificazione dei beni oggetto di stima

Si riporta di seguito l'elenco dei beni esecutati, che non hanno riportato modifiche dalla data di deposito della perizia:

- **Lotto A:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 34 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 101;
- **Lotto B:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 35 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 102;
- **Lotto C:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 36 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 103;
- **Lotto D:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 39 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 106;
- **Lotto E:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 44 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 111;
- **Lotto F:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 52 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 121;



- **Lotto G:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 55 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 125;
- **Lotto H:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 70 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 140;
- **Lotto I:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 75 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 145;
- **Lotto J:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 76 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 146;
- **Lotto K:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 77 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 147;
- **Lotto L:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 78 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 148;
- **Lotto M:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 80 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 150;
- **Lotto N:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 84 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 154;
- **Lotto O:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 87 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 157;
- **Lotto P:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 90 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 162;
- **Lotto Q:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 91 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 163;
- **Lotto R:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 93 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 164;



- **Lotto S:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 94 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 165;
- **Lotto T:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Alto, Lotto n. 1 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 259;
- **Lotto U:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 26 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 282;
- **Lotto V:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Pietrerosse, Lotto n. 21 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 322;
- **Lotto Z:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Pietrerosse, Lotto n. 22 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 323;

3.2 Risposte ai quesiti peritali di cui all'Ordinanza del 31.05.2019

Con Provvedimento del 31.05.2019 il G.E. ordinava: " ... ritenuto preliminare, ai fini della pronuncia sull'istanza di riduzione, chiedere all'esperto stimatore chiarimenti in ordine alla definitiva valutazione dei lotti staggiti, non potendosi allo stato procedere alla delibazione della sproporzione affermata (né, in ogni caso, alla determinazione del prezzo di vendita), sulla base della determinazione di due distinti valori, operata nella perizia in atti, nell'ipotesi di terreni agricoli o edificabili (con onere altresì dell'esperto di aggiornare la perizia alla situazione attuale);

ONERA l'esperto stimatore a depositare relazione integrativa sui superiori profili, ... ".

Nella relazione di stima del 08.06.2013 si era provveduto ad una doppia stima dei singoli lotti, considerandoli terreni edificabili o agricoli, come più volte ribadito all'interno della stessa relazione, in quanto, a seguito dell'adozione del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa** con D.A. n. 98 del 01.02.2012 di adozione ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., tali terreni, ad eccezione dei Lotti V e Z, ricadevano in **AREA DI TUTELA - Livello 3**.

In tali aree, così come superiormente classificate, è esclusa ogni attività edificatoria e pertanto, per maggiore chiarezza sulla questione, la sottoscritta inviò a mezzo raccomandata A/R in data 03.06.2013 una richiesta di chiarimenti al Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale.



Nelle more di tale risposta si ritenne opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Successivamente con Decreto Assessoriale n. 5040 del 20.10.2017 Pubblicato nella G.U.R.S. n. 12 del 16.03.2018 il Piano Paesaggistico Ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa venne approvato e furono accolte anche alcune modifiche e variazioni proposte dagli aventi diritto che avano prodotto le opportune osservazioni.

Nel D.A. n. 5040 [ALLEGATO F] è possibile tra l'altro ritrovare anche l'osservazione prodotta dalla sottoscritta ed individuata al n. **68/AU Osservazione proposta da: Carmen Benanti C.T.U. Tribunale di Siracusa - Immobiliare R.G.Es.** [REDACTED] che di seguito si riporta:

Trattasi di richiesta di chiarimenti da parte del CTU presso il Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED] riguardante i lotti di terreno in C.da Campolato Basso ricadenti nel contesto 6i con livello di tutela 3.

Tali terreni fanno parte di un piano di lottizzazione denominato [REDACTED] approvato con delibera comunale n. 211 del 21.03.1990 convenzionato in data 26.06.1992 e parzialmente eseguito. Molti lotti risultano già edificati negli ultimi anni. Viene chiesto di chiarire se in tali terreni può essere completato il Piano di Lottizzazione suddetto e quindi considerare tali lotti come edificabili oppure vige il livello di tutela 3 che rende di fatto inedificabili tali terreni.

Nello stesso D.A. n. 540, a pag. 158 viene chiarito:

“ ... viene accolta l'istanza avanzata dal Comune di Augusta (55/AU), nonché altre osservazioni di uguale tenore, che mette in evidenza che nel proprio territorio comunale sono presenti numerosi Piani di Lottizzazione, regolarmente approvati, il cui stato di attuazione confligge con le prescrizioni dei livelli di tutela 2 e 3 delle aree in cui essi ricadono. Nella considerazione che tali strumenti attuativi, molti dei quali già realizzati, oltre a determinarsi quali diritti acquisiti da parte degli aventi titolo, costituiscono in definitiva contesti urbanizzati le cui caratteristiche non sono proprie delle aree definite dai suddetti livelli di tutela, si è ritenuto più congruo inserire le relative aree di pertinenza tra le aree con livello di tutela 1. In tal senso, sulla scorta dei dati forniti dal medesimo Comune, vengono accolte le osservazioni 04/AU, 21/AU, 31/AU, 45/AU, 46/AU, 49/AU, 50/AU, 51/AU, 68/AU, 77/AU ricadenti in C.da Campolato, l'osservazione ...”

Nello specifico la zona in questione, dove ricadono i **Lotti di vendita A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U** è stata declassata dal Livello di Tutela 3 al Livello di Tutela 1 [ALLEGATO D]. Il Paesaggio Locale in cui ricadono i Lotti di vendita è il **“6b” Paesaggi costieri**



urbanizzati, aree agricole ed aree di interesse archeologico comprese (a monte della SS.114 di Costa Saraceni, Castelluccio, Baia del Saraceno, Baia del Gambero, Casa Imprescia, Monte Amara, Vetrano, Villa Marina, Celona, Palmetazzo, Carrubbazza) e le norme di attuazione prevedono:

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- conservazione dei valori paesaggistici, contenimento dell'uso del suolo, salvaguardia degli elementi caratterizzanti il territorio;

- recupero paesaggistico con particolare attenzione alla qualità architettonica del costruito in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio;

- eliminazione dei detrattori ambientali, garantendo il recupero dei beni e dei valori paesistici e naturalistici;

- riqualificazione del rapporto tra il mare e la costa, garantendo ove possibile, la ricostruzione della rete ecologica;

- mantenimento delle attività agricole esistenti;

- riqualificazione ambientale del litorale, dei torrenti, rinaturalizzazione dei tratti più o meno artificializzati con l'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica;

- contenimento delle eventuali nuove costruzioni, che dovranno essere a bassa densità, di dimensioni tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agricolo e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale;

- per i nuovi impianti arborei e/o la loro riconversione si dovrà mantenere la distanza minima adeguata dalle sponde dei corsi d'acqua, al fine di consentirne sia la corretta percezione visiva, che la loro rinaturazione;

- salvaguardia dei valori archeologici, in particolare riscontrabili nelle aree di interesse archeologico di C.da Gisira, attraverso specifici studi da effettuare nell'ambito della progettazione di eventuali interventi per opere edilizie e di urbanizzazione.

In queste aree non è consentito:

- realizzare opere di regimentazione delle acque (sponde, stramazzi, traverse, ecc.) in calcestruzzo armato o altre tecnologie non riconducibili a tecniche di ingegneria naturalistica;

- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere;

- realizzare cave;

- ad eccezione di quelle mobili stagionali, realizzare serre provviste di strutture in muratura e ancorate al suolo con opere di fondazione;



- effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei valori del paesaggio agrario a protezione delle aree di interesse archeologico;

- tutela secondo quanto previsto dalle norme per la componente "Archeologia" e, in particolare, qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo deve avvenire sotto la sorveglianza di personale della Soprintendenza.

Il passaggio dal livello di tutela 3 al livello di tutela 1 in cui è consentita l'edificazione a meno del N.O. da richiedere alla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa è stato accertato e confermato dai tecnici della stessa Soprintendenza e riportato chiaramente negli stessi certificati di destinazione urbanistica.

Per i beni che compongono i **Lotti di vendita A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S**, è valido pertanto il certificato di destinazione urbanistica n. 49460 del 06.09.2019 allegato a questa CTU [ALLEGATO E] e relativo alle seguenti p.lle catastali che individuano tali lotti di vendita: Fg. 23 P.lle 101-102-103-106-111-121-125-140-145-146-147-148-150-154-157-162-163-164-165.

Nello specifico i terreni ricadono in Zona Omogenea "E" - Sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale" del PRG del comune di Augusta (SR) e costituiscono altresì ambito di Piano di Lottizzazione (Campolato Basso), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 211 del 21.03.1990 e convenzionato in data 26.06.1992. Gli articoli delle norme di attuazione che regolano le aree interessate sono gli artt. nn. 23, 24, 34 riportati integralmente nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Le suddette particelle sono altresì disciplinate dalla **normativa vigente L.R. 15/91 e L.N. 431/85 (Galasso)** e nello specifico:

1. la **p.lla 162** per il circa il 70% ricade anche in area di rispetto del vallone "Amara" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);
2. le **p.lle 163-164-165** per circa il 65% ricade anche in area di rispetto del vallone "Amara" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);
3. la **p.lla 111** per circa il 75% ricade in area di rispetto della costa marina dei 300 mt;
4. la **p.lla 121** per circa il 65% ricade in area di rispetto della costa marina dei 300 mt;
5. le **p.lle 147-148** per circa il 50% ricadono in area di rispetto della costa marina dei 300 mt.



Tutte le particelle ricadono altresì in **AREA DI TUTELA - Livello 1**, del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa** approvato con D.A. n. 5040 del 20.10.2007 e pubblicato in G.U.R.S. n. 12 del 16.03.2018.

Per i beni che compongono i **Lotti di vendita T, U, V, Z**, è valido il certificato di destinazione urbanistica n. 51578 del 18.09.2019 allegato a questa CTU [ALLEGATO E] e relativo alle seguenti p.lle catastali che individuano tali lotti di vendita: Fg. 24 P.lle 259 - 282 - 322 - 323.

Nello specifico i terreni (p.lle 322-323) ricadono in Zona Omogenea "E" - Sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale" del PRG del comune di Augusta (SR) e costituiscono altresì ambito di Piano di Lottizzazione "██████████" ██████████ approvato con delibera di consiglio comunale n. 212 del 21/03/1990 e convenzionato in data 26/07/1994. In tale ambito le p.lle 322 - 323 erano destinate a lotti edificabili ai sensi delle N.T.A. del P.di L., disciplinate dagli artt. 23 - 24 delle norme di attuazione riportati integralmente nel certificato di destinazione urbanistica allegato [ALLEGATO E].

Le p.lle 259-282 (Lotti T ed U) ricadono in Zona Omogenea "E" - Sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale" e costituiscono altresì ambito di Piano di Lottizzazione "██████████" (Campolato Basso), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 211 del 21.03.1990 e convenzionato in data 26.06.1992. Gli articoli delle norme di attuazione che regolano le aree interessate sono gli artt. nn. 23, 24, 34 riportati integralmente nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Le suddette particelle 259-282 ricadono altresì in **AREA DI TUTELA - Livello 1**, del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa** approvato con D.A. n. 5040 del 20.10.2007 e pubblicato in G.U.R.S. n. 12 del 16.03.2018.

I Lotti V e Z (p.lle 322 - 323) non sono interessati da alcun tipo di vincolo elencato precedentemente: pertanto per tali beni non è necessario richiedere il relativo parere alla Soprintendenza ai BB.CC.e AA. di Siracusa.

Pertanto alla luce delle superiori considerazioni i lotti verranno stimati solo tenendo conto della loro effettiva e reale potenzialità edificatoria ritornata tale dopo l'approvazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, Ambiti 14 e 17.

Si procede pertanto alla rideterminazione dei nuovi valori di stima, essendo passati oltre 6 anni dalla precedente valutazione, adottando i criteri di seguito riportati per i lotti di vendita.

3.2.1 Criteri di stima

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".



Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione "██████" e "██████" (██████)

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**. Il valore di mercato è rimasto sostanzialmente identico a quello rilevato nel 2013, perchè dopo un primo periodo di diminuzione del volume delle compravendite negli ultimi periodi si è registrato un lieve incremento degli acquisti immobiliari.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario stimato in 200,00 €/mq nel 2013 ha subito un leggero incremento di circa il 2% a causa dell'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e del costo dei trasporti e può essere attualmente valutato in **205,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili



assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelli degli immobili oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nei paragrafi *Consistenza e calcolo della superficie commerciale della Perizia del 10.06.2013*), **ad eccezione dei Lotti T, U, V e Z** che hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale, relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt+Vc)$$

4. RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

4.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "A"

4.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "A" può così essere valutato e stimato:

LOTTO A: Foglio n. 23 p.lla n. 101		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.028,00	308,40	101,11
Vm - Valore di mercato (€)	2.0000,00 x Sc	202.229,51
Cc - Costo di costruzione (€)	205,00 x Vc	63.222,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)	10% di Cc	6.322,20
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	69.544,20
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	7.586,64
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)	23% di (Cc+Kc)	15.995,17
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)		109.103,50



VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			98.956,88
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.028,00	1.028,00	70,00	71.960,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>85.458,44</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ <u>85.458,44</u>
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ <u>84.458,44</u>
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ <u>84.400,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ <u>84.458,44</u>



TOTALE (arrotondato)	€ 84.400,00
-----------------------------	--------------------

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 85.458,44
TOTALE	€ 85.458,44



5. RELAZIONE DI STIMA LOTTO B

5.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "B"

5.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "B" può così essere valutato e stimato:

LOTTO B: Foglio n. 23 p.lla n. 102		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.028,00	308,40	101,11
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.0000,00 x Sc	202.229,51
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	205,00 x Vc	63.222,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.322,20
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	69.544,20
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.586,64
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	15.995,17
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		109.103,50
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		98.956,88
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)		



SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.028,00	1.028,00	70,00	71.960,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			85.458,44

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 84.458,44
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 84.400,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 84.458,44
TOTALE (arrotondato)	€ 84.400,00



2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 85.458,44
TOTALE	€ 85.458,44

6. RELAZIONE DI STIMA LOTTO C

6.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "C"

6.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "C" può così essere valutato e stimato:

LOTTO C: Foglio n. 23 p.lla n. 103			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.028,00		308,40	101,11
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.000,00 x Sc	202.229,51
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	63.222,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	6.322,20
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	69.544,20
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	7.586,64
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	15.995,17
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			109.103,50
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			98.956,88
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.028,00	1.028,00	70,00	71.960,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			85.458,44



ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell’immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell’intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 84.458,44
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 84.400,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell’immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente;

1. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 84.458,44
TOTALE (arrotondato)	€ 84.400,00

2. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
TOTALE	€ 85.458,44



7. RELAZIONE DI STIMA LOTTO D

7.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "D"

7.1.1.1 Superfici e valore degli immobili



Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "D" può così essere valutato e stimato:

LOTTO D: Foglio n. 23 p.lla n. 106			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.028,00		308,40	101,11
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.0000,00 x Sc	202.229,51
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	63.222,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	6.322,20
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	69.544,20
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	7.586,64
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	15.995,17
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			109.103,50
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			98.956,88
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.028,00	1.028,00	70,00	71.960,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>85.458,44</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.



Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 84.458,44
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ <u>84.400,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 84.458,44
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ <u>84.400,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.458,44
<u>TOTALE</u>	€ <u>85.458,44</u>



8. RELAZIONE DI STIMA LOTTO E

8.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "E"

8.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "E" può così essere valutato e stimato:

LOTTO E: Foglio n. 23 p.lla n. 111			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.200,00		660,00	216,39
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	432.786,89
Cc - Costo di costruzione (€)		205,00 x Vc	135.300,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	13.530,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	148.830,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	16.236,00
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	34.230,90
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			233.489,99
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			211.775,42
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
2.200,00	2.200,00	70,00	154.000,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>182.887,71</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:



Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 182.887,71
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 181.887,71
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 181.800,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 182.887,71
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 181.887,71
TOTALE (arrotondato)	€ 181.800,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 182.887,71
TOTALE	€ 182.887,71

9. RELAZIONE DI STIMA LOTTO F

9.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "F"

9.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "F" può così essere valutato e stimato:



LOTTO F: Foglio n. 23 p.III n. 121			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.086,00		325,80	106,82
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.0000,00 x Sc	213.639,34
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	66.789,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	6.678,90
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	73.467,90
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	8.014,68
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	16.897,62
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			115.259,15
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			104.540,05
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.086,00	1.086,00	70,00	76.020,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>90.280,02</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 90.208,02
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00



Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 89.208,02
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 89.200,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 90.208,02
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 89.208,02
TOTALE (arrotondato)	€ 89.200,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 90.208,02
TOTALE	€ 90.208,02

10. RELAZIONE DI STIMA LOTTO G

10.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "G"

10.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "G" può così essere valutato e stimato:

LOTTO G: Foglio n. 23 p.lla n. 125
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)



SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.310,00		693,00	227,21
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.0000,00 x Sc	454.426,23
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	142.065,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	14.206,50
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	156.271,50
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	17.047,80
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	35.942,45
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			245.164,48
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			222.364,19
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
2.310,00	2.310,00	70,00	161.700,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>192.032,09</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 192.032,09
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 191.032,09
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 191.000,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:



1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;



1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 192.032,09
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 191.032,09
TOTALE (arrotondato)	€ 191.000,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 192.032,09
TOTALE	€ 192.032,09



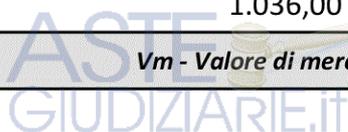
11. RELAZIONE DI STIMA LOTTO H

11.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "H"

11.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene eseguito che costituisce il lotto di vendita "H" può così essere valutato e stimato:

LOTTO H: Foglio n. 23 p.lla n. 140		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.036,00	310,80	101,90
Vm - Valore di mercato (€)	2.0000,00 x Sc	203.803,28



<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	205,00 x Vc	63.714,00	
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.371,40	
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	70.085,40	
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.645,68	
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	16.119,64	
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		109.952,56	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		99.726,97	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.036,00	1.036,00	70,00	72.520,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>86.123,48</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.123,48
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 85.123,48
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 85.100,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;



1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 86.123,48
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 85.123,48
TOTALE (arrotondato)	€ 85.100,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 86.123,48
TOTALE	€ 86.123,48

12. RELAZIONE DI STIMA LOTTO I

12.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "I"

12.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "I" può così essere valutato e stimato:

LOTTO I: Foglio n. 23 p.lla n. 145		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.034,00	310,20	101,70
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.0000,00 x Sc	203.409,84
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	205,00 x Vc	63.591,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.359,10
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	69.950,10
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.630,92



Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	16.088,52
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			109.740,29
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			99.534,45
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.034,00	1.034,00	70,00	72.380,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			85.957,22

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.957,22
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 84.957,22
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 84.900,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.957,22
---	--------------------



Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 84.957,22
TOTALE (arrotondato)	€ 84.900,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 85.957,22
TOTALE	€ 85.957,22

13. RELAZIONE DI STIMA LOTTO J

13.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "J"

13.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene eseguito che costituisce il lotto di vendita "J" può così essere valutato e stimato:

LOTTO J: Foglio n. 23 p.lla n. 146		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.018,00	305,40	100,13
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	200.262,30
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	205,00 x Vc	62.607,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.260,70
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	68.867,70
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.512,84
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	15.839,57
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		108.042,18
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		97.994,26



STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.018,00	1.018,00	70,00	71.260,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			84.627,13

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni	€ 84.627,13
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene executato al netto di spese e detrazioni	€ 83.627,13
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 83.600,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni	€ 84.627,13
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 83.627,13
TOTALE (arrotondato)	€ 83.600,00



2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 85.647,17
TOTALE	€ 85.647,17

14. RELAZIONE DI STIMA LOTTO K

14.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "K"

14.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "K" può così essere valutato e stimato:

LOTTO K: Foglio n. 23 p.lla n. 147			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.035,00		310,50	101,80
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.000,00 x Sc	203.606,56
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	63.652,50
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	6.365,25
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	70.017,75
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	7.638,30
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	16.104,08
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			109.846,42
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			99.630,71
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.035,00	1.035,00	70,00	72.450,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			86.040,35



ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.040,35
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene eseguito al netto di spese e detrazioni	€ 85.040,35
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 85.000,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.040,35
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 85.040,35
TOTALE (arrotondato)	€ 85.000,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.040,35
TOTALE	€ 86.040,35



15. RELAZIONE DI STIMA LOTTO L

15.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "L"

15.1.1.1 Superfici e valore degli immobili



Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "L" può così essere valutato e stimato:

LOTTO L: Foglio n. 23 p.lla n. 148			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.441,00		732,30	240,10
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.0000,00 x Sc	480.196,72
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	150.121,50
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	15.012,15
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	165.133,65
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	18.014,58
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	37.980,74
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			259.067,75
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			234.974,45
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
2.441,00	2.441,00	80,00	195.280,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			215.127,23

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.



Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 215.127,23
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 214.127,23
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 214.100,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 215.127,23
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 214.127,23
TOTALE (arrotondato)	€ 214.100,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 215.127,23
TOTALE	€ 215.127,23



16. RELAZIONE DI STIMA LOTTO M

16.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto “M”

16.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita “M” può così essere valutato e stimato:

LOTTO M: Foglio n. 23 p.lla n. 150			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.036,00		310,80	101,90
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	203.803,28
Cc - Costo di costruzione (€)		205,00 x Vc	63.714,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	6.371,40
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	70.085,40
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	7.645,68
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	16.119,64
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			109.952,56
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			99.726,97
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.036,00	1.036,00	70,00	72.520,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>86.123,48</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:



Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.123,48
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 85.123,48
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 85.100,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.123,48
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 85.123,48
TOTALE (arrotondato)	€ 85.100,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.123,48
TOTALE	€ 86.123,48

17. RELAZIONE DI STIMA LOTTO N

17.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "N"

17.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "N" può così essere valutato e stimato:



LOTTO N: Foglio n. 23 p.lla n. 154			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.036,00		310,80	101,90
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.0000,00 x Sc	203.803,28
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	63.714,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	6.371,40
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	70.085,40
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	7.645,68
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	16.119,64
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			109.952,56
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			99.726,97
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.036,00	1.036,00	70,00	72.520,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			86.123,48

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.123,48
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00



Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 85.123,48
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 85.100,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.123,48
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 85.123,48
TOTALE (arrotondato)	€ 85.100,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.123,48
TOTALE	€ 86.123,48

18. RELAZIONE DI STIMA LOTTO O

18.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "O"

18.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "O" può così essere valutato e stimato:

LOTTO O: Foglio n. 23 p.IIa n. 157
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)



SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.830,00		549,00	180,00
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.000,00 x Sc	360.000,00
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	112.545,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	11.254,50
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	123.799,50
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	13.505,40
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	28.473,89
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			194.221,22
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			176.158,64
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.830,00	1.830,00	70,00	128.100,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>152.129,32</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 152.129,32
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 151.129,32
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 151.100,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 152.129,32
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 151.129,32
TOTALE (arrotondato)	€ 151.100,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 152.129,32
TOTALE	€ 152.129,32

19. RELAZIONE DI STIMA LOTTO P

19.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "P"

19.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "P" può così essere valutato e stimato:

LOTTO P: Foglio n. 23 p.lla n. 162		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.247,00	674,10	221,02
Vm - Valore di mercato (€)	2.0000,00 x Sc	442.032,79



<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	205,00 x Vc	138.190,50	
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	13.819,05	
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	152.009,55	
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	16.582,86	
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	34.962,20	
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		238.478,18	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		216.299,71	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
2.247,00	2.247,00	70,00	157.290,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>186.794,85</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 186.794,85
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 186.794,85
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 186.700,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;



1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 186.794,85
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 186.794,85
TOTALE (arrotondato)	€ 186.700,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 186.794,85
TOTALE	€ 186.794,85

20. RELAZIONE DI STIMA LOTTO Q

20.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "Q"

20.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "Q" può così essere valutato e stimato:

LOTTO Q: Foglio n. 23 p.lla n. 163		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.590,00	777,00	254,75
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	509.508,20
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	205,00 x Vc	159.285,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	15.928,50
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	175.213,50
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	19.114,20



Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	40.299,11
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			274.881,39
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			249.317,42
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
2.590,00	2.590,00	70,00	181.300,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>215.308,71</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 215.308,71
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 214.308,71
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 214.300,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 215.308,71
---	---------------------



Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 214.308,71
TOTALE (arrotondato)	€ 214.300,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 215.308,71
TOTALE	€ 215.308,71

21. RELAZIONE DI STIMA LOTTO R

21.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "R"

21.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene eseguito che costituisce il lotto di vendita "R" può così essere valutato e stimato:

LOTTO R: Foglio n. 23 p.lla n. 164		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.868,00	560,40	183,74
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	367.475,41
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	205,00 x Vc	114.882,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	11.488,20
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	126.370,20
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	13.785,84
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	29.065,15
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		198.254,22
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		179.816,58



STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.868,00	1.868,00	70,00	130.760,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>155.288,29</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni	€ 155.288,29
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene executato al netto di spese e detrazioni	€ 154.288,29
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 154.200,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni	€ 155.288,29
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 154.288,29



TOTALE (arrotondato)	€ 154.200,00
-----------------------------	---------------------

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 155.288,29
TOTALE	€ 155.288,29

22. RELAZIONE DI STIMA LOTTO S

22.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "S"

22.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene eseguito che costituisce il lotto di vendita "S" può così essere valutato e stimato:

LOTTO S: Foglio n. 23 p.lla n. 165			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
1.828,00	548,40	179,80	
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.0000,00 x Sc		359.606,56
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	205,00 x Vc		112.422,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc		11.242,20
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc		123.664,20
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc		13.490,64
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)		28.442,77
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			194.008,95
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			175.966,12
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)



1.828,00	1.828,00	70,00	127.960,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>151.963,06</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate *par.* 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 151.963,06
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 150.963,06
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 150.900,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. **VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura**

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 151.963,06
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 150.963,06
TOTALE (arrotondato)	<u>€ 150.900,00</u>

2. **VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente**



Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 151.963,06
TOTALE	€ 151.963,06



23. RELAZIONE DI STIMA LOTTO T

23.1 Valutazione complessiva dei beni Lotto "T"

23.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "T" può così essere valutato e stimato:

LOTTO T: Foglio n. 24 p.lla n. 259			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.267,00		380,10	124,62
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.0000,00 x Sc	249.245,90
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	77.920,50
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	7.792,05
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	85.712,55
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	9.350,46
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	19.713,89
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			134.469,01
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			121.963,39
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.267,00	1.267,00	80,00	101.360,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>111.661,69</u>



ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell’immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell’intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 111.661,69
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene eseguito al netto di spese e detrazioni	€ 110.661,69
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 110.600,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell’immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente;

1. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 111.661,69
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 110.661,69
TOTALE (arrotondato)	€ 110.600,00

2. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 111.661,69
TOTALE	€ 111.661,69



24. RELAZIONE DI STIMA LOTTO U

24.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "U" può così essere valutato e stimato:

LOTTO U: Foglio n. 24 p.IIa n. 282			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.870,00		561,00	183,93
Vm - Valore di mercato (€)		2.0000,00 x Sc	367.868,85
Cc - Costo di costruzione (€)		205,00 x Vc	115.005,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	11.500,50
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	126.505,50
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	13.800,60
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	29.096,27
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			198.466,49
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			180.009,10
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.870,00	1.870,00	80,00	149.600,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			164.804,55

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 164.804,55
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 163.804,55
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 163.800,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 164.804,55
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 163.804,55
TOTALE (arrotondato)	€ 163.800,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 164.804,55
TOTALE	€ 164.804,55

25. RELAZIONE DI STIMA LOTTO V

25.1.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "V" può così essere valutato e stimato:

LOTTO V: Foglio n. 24 p.lla n. 322



STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.234,00		370,20	121,38
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.0000,00 x Sc	242.754,10
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		205,00 x Vc	75.891,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	7.589,10
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	83.480,10
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	9.106,92
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	19.200,42
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			130.966,66
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			118.786,76
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.234,00	1.234,00	80,00	98.720,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>108.753,38</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 108.753,38
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene eseguito al netto di spese e detrazioni	€ 107.753,38



VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 107.700,00
---	---------------------

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 108.753,38
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 107.753,38
TOTALE (arrotondato)	€ 107.700,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 108.753,38
TOTALE	€ 108.753,38

26. RELAZIONE DI STIMA LOTTO Z

26.1.1.1 Superfici e valore degli immobili

Il bene eseguito che costituisce il lotto di vendita "Z" può così essere valutato e stimato:

LOTTO Z: Foglio n. 24 p.lla n. 323		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.230,00	369,00	120,98



Vm - Valore di mercato (€)	2.0000,00 x Sc	241.967,21	
Cc - Costo di costruzione (€)	205,00 x Vc	75.645,00	
Kc (oneri concessori, ecc) (€)	10% di Cc	7.564,50	
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	83.209,50	
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	9.077,40	
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)	23% di (Cc+Kc)	19.138,19	
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)		130.542,13	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		118.401,71	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.230,00	1.230,00	80,00	98.400,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>108.400,86</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2 della Relazione di stima del 10.06.2013.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 108.400,86
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 107.400,86
<u>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</u>	<u>€ 107.400,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;



2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 108.400,86
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 107.400,86
TOTALE (arrotondato)	€ 107.400,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 108.400,86
TOTALE	€ 108.400,86

27. CONCLUSIONI

Si riportano le tabelle riepilogative relative alla stima dei beni esecutati nelle due ipotesi formulate, come lotti di terreno edificabili e come terreni agricoli:

RIEPILOGO VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI ESECUTATI - Ipotesi Lotti edificabili

LOTTO	Foglio	Particella	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€)	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI - ARROTONDATO
A	23	101	85.458,44	84.458,44	84.400,00
B	23	102	85.458,44	84.458,44	84.400,00
C	23	103	85.458,44	84.458,44	84.400,00
D	23	106	85.458,44	84.458,44	84.400,00
E	23	111	182.887,71	181.887,71	181.800,00
F	23	121	90.280,02	89.280,02	89.200,00
G	23	125	192.032,09	191.032,09	191.000,00
H	23	140	86.123,48	85.123,48	85.100,00
I	23	145	85.957,22	84.957,22	84.900,00



J	23	146	84.627,13	83.627,13	83.600,00
K	23	147	86.040,35	85.040,35	85.000,00
L	23	148	215.127,23	214.127,23	214.100,00
M	23	150	86.123,48	85.123,48	85.100,00
N	23	154	86.123,48	85.123,48	85.100,00
O	23	157	152.129,32	151.129,32	151.100,00
P	23	162	186.794,85	185.794,85	185.700,00
Q	23	163	215.308,71	214.308,71	214.300,00
R	23	164	155.288,29	154.288,29	154.200,00
S	23	165	151.963,06	150.963,06	150.900,00
T	24	259	111.661,69	110.661,69	110.600,00
U	24	282	164.804,55	163.804,55	163.800,00
V	24	322	108.753,38	107.753,38	107.700,00
Z	24	323	108.400,86	107.400,86	107.400,00
TOTALE (€):			2.892.260,68	2.869.260,68	2.868.200,00

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e porgendoLe cordiali saluti, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.



28. ALLEGATI

- **ALLEGATO A – Ordinanza di richiamo del 31.05.2019 e questiti peritali;**
- **ALLEGATO B – Istanza di proroga;**
- **ALLEGATO C – Documentazione catastale;**
- **ALLEGATO D – Elaborati grafici e Norme di attuazione piano paesaggistico;**
- **ALLEGATO E – Certificati di destinazione urbanistica del 06.09.2019 e 18.09.2019;**
- **ALLEGATO F – Risposta ai quesiti inviati al Servizio Piano Paesistico della Regione Sicilia;**
- **ALLEGATO G – Parcella delle competenze tecniche.**

Siracusa, li 01.12.2019

Il C.T.U.
Ing. Carmen Benanti

