

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

*-sezione esecuzioni immobiliari-*

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT BANCA D'IMPRESA

S.P.A.

CONTRO



N° 280/2007 R.E.I.

DE...  
30.  
EL CANCELLER...  
*[Handwritten signature]*

Il Giudice: *Dott. Salvatore Leuzzi*

Il C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato*



## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -**

**OGGETTO:** Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla UniCredit Banca D'Impresa s.p.a. contro  N° 280/07 del Reg. Esec. Imm.

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **1. PREMESSA.**

Il sottoscritto Ing. Orazio Muscato con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, nell'udienza del 9/4/2008 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 280/2007 e promossa dalla UniCredit Banca D'Impresa s.p.a. contro  al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere, storico-artistico;

- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Il giuramento veniva effettuato sempre in data 9 aprile 2008 innanzi alla S.V.I. e veniva concesso il termine di 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione (tale termine è stato successivamente prorogato di giorni 60).

Il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 22 luglio 2008 alle ore 09,00, e comunicava lo stesso alle parti a mezzo raccomandata con A.R.

In tale data e a tale ora si recava presso i luoghi oggetto della controversia e precisamente ad Avola in Via Aldo Moro n° 67, dove trovava il sig.

Ing. Orazio Muscato

Da qui, coadiuvato da persona di sua fiducia, e accompagnato dal Sig. [ ] si recava nell'immobile in Via Cavour dove si faceva una ricognizione esterna e interna dell'immobile, eseguendo rilievi fotografici e riscontri geometrici. Le operazioni peritali proseguivano, senza però il Sig. [ ] nell'immobile sito a Siracusa in Viale Ermocrate n° 16, e anche in esso si faceva una ricognizione sia interna che esterna, eseguendo riscontri metrici e rilievi fotografici.

Le operazioni peritali proseguivano poi il giorno 24 settembre 2008, alle ore 15,30 negli immobili siti ad Avola in Via Aldo Moro n° 67. Quivi, coadiuvato da persona di sua fiducia, e accompagnato dal Sig. [ ] si faceva una ricognizione esterna e interna degli immobili, eseguendo rilievi fotografici e riscontri geometrici. Le operazioni peritali proseguivano, senza però il Sig. [ ] nell'immobile sito in c.da Zacchita, e anche in esso si faceva una ricognizione sia interna che esterna, eseguendo riscontri metrici e rilievi fotografici.

Successivamente, dopo essere stato autorizzato dalla S.V.I. ad una proroga di giorni sessanta (cfr. richiesta e autorizzazione proroga allegate), sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II., presso l'U.T.C. del Comune di Avola e del Comune di Siracusa, e presso Ufficio Unico del Comune di Noto, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla seguente relazione.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

#### QUESITO a).

I beni pignorati con il seguente procedimento esecutivo sono:

- A. unità immobiliare sita ad Avola nel Cortile La Monica angolo Via Cavour;
- B. unità immobiliari site ad Avola, in Via Aldo Moro n° 67, angolo Via Labriola;

- C. unità immobiliare sita ad Avola in c.da Zacchita;
- D. Terreno sito ad Avola in c.da Zacchita;
- E. unità immobiliare sita a Siracusa in Viale Ermocrate, n° 16;
- F. Terreno sito ad Avola in c.da Mutubè.

LOTTO "A"

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto A, è un immobile sito ad Avola, nel Cortile La Monica n° 2 e Via Cavour n° 62, a due elevazioni fuori terra; censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 82 p.lla 1095, 1097 sub. 2 e 1100 sub. 2 (via Cavour n° 62 e n° 2/bis), piano terra e primo, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, rendita € 325,37, p.lla 1097 sub. 1, 1098 e 1100 sub 1 (Cortile La Monica n° 3), piano terra, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita € 289,22, p.lla 1101 sub. 2, 1102, e 1115 sub 1 (Cortile La Monica n° 2), piano terra, cat. A/5, classe 1, vani 2,5, rendita € 60,68, p.lla 1115 sub. 2 (Cortile La Monica n° 3), piano terra, cat. A/5, classe 1, vani 2, rendita 48,55, in testa tutti a  (proprietario).

Tale fabbricato confina, sia catastalmente che realmente, a nord con proprietà di  e con atrio comune, a est con proprietà di  a sud con proprietà di  con Ronco La Monica e ad ovest con Cortile Bonincontro.

Premesso che all'U.T.E. mancano, in quanto mai presentate, le planimetrie relative alla p.lla 1095, 1097 sub. 2 e 1100 sub. 2 (via Cavour n° 62 e n° 2/bis) e che l'unità immobiliare si presenta come un unico appartamento mentre, catastalmente, risulta essere diviso in quattro unità immobiliari, quanto rilevato in sede di sopralluogo è conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, a parte le seguenti difformità:

- Relativamente alla p.lla 1097 sub. 1, 1098 e 1100 sub 1 (Cortile La Monica n° 3), l'ingresso e w.c. rappresentati nella planimetria catastale nella realtà sono unificati e destinati a cucina; nell'atrio posto ad ovest è presente una lavanderia; nel vano di ingresso dalla parte di Via Cavour è stata realizzata una scala che conduce al piano primo.
- Relativamente alla p.lla 1101 sub. 2, 1102, e 1115 sub 2 (Cortile La Monica n° 2), la camera centrale è stata unificata con l'ambiente posto lateralmente per dare luogo al salone, e quella che catastalmente è stata trasformata in due w.c.;
- Relativamente alla p.lla 1115 sub. 2 (Cortile La Monica n° 3), il secondo ambiente è stato unito, come precedentemente detto, all'ambiente laterale per creare un salone.

#### LOTTO "B"

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto B, consiste in otto immobili siti ad Avola, in Via Aldo Moro, angolo Via Labriola, tutti insistenti su di un'area comune di circa mq 3000 (compreso l'area occupata dai fabbricati) e censiti al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68, tutti in testa a  (proprietario per ½) e  (proprietario per ½).

**Immobilabile B1:** piccolo appartamento ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 7 (c.da Pantanello), piano terra, cat. A/3, classe 2, vani 2,5, rendita € 180,76;

**Immobilabile B2:** piccolo appartamento ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 8 (c.da Pantanello), piano terra, cat. A/3, classe 2, vani 2,5, rendita € 180,76;

**Immobilabile B3:** piccolo appartamento ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U.

del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 9 (c.da Pantanello), piano terra, cat. A/3, classe 2, vani 1,5, rendita € 108,46;

**Immobilie B4:** garage ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 10 (c.da Pantanello), piano terra, cat. C/2, classe 3, mq 80, rendita € 309,87;

**Immobilie B5:** garage ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 11 (c.da Pantanello), piano terra, cat. C/2, classe 3, mq 80, rendita € 309,87;

**Immobilie B6:** appartamento al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 13 (Via Aldo Moro n° 67), piano terra e primo, cat. A/3, classe 2, vani 9, rendita € 650,74;

**Immobilie B7:** appartamento a piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 14 (Via Aldo Moro n° 67), piano terra, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita € 537,12;

**Immobilie B8:** immobile destinato a ristorante, a piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 15 (Via A. Labriola s.n.), piano terra, cat. C/1, classe 4, mq 197, rendita € 4364,73.

Nel complesso i succitati immobili confinano a nord est con Via A. Labriola, a sud est con Via Aldo Moro, a sud ovest con Via Ugo La Malfa e a nord ovest con la p.lla 1511 dello stesso foglio.

Quanto rilevato in sede di sopralluogo è conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, a parte le seguenti difformità:

- La planimetria catastale del garage censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 9 riporta solamente una porta finestra; attualmente vi è anche

una finestra;

- La visura catastale del garage censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 10 riporta una superficie di mq 80,00, mentre nella planimetria catastale, come anche nella realtà, il box è di circa mq. 25; altresì si fa rilevare che la planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi per ciò che riguarda la metratura, ma non corrisponde nella forma planimetrica;
- La visura catastale del garage censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 58 p.lla 68 sub. 11 riporta una superficie di mq 80,00, mentre nella planimetria catastale, come anche nella realtà, il box è di circa mq. 33.

#### LOTTO "C"

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto C, consiste in cinque unità immobiliari site ad Avola in c.da Zacchita, tutte insistenti in un'area comune di mq 1800 circa (compreso l'area occupata dai fabbricati) e censiti al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 113, tutti in testa a  proprietario per ½) e  (proprietario per ½).

**Immobilie C1:** immobile destinato ad attività commerciale, ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 113 sub. 2 (c.da Zacchita), piano terra, cat. C/1, classe 2, mq 245, rendita € 3998,41;

**Immobilie C2:** immobile destinato ad attività commerciale, ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 113 sub. 7 (ex sub. 3) (c.da Zacchita), piano terra, cat. C/1, classe 3, mq 56, rendita € 1067,21;

**Immobilie C3:** immobile destinato ad attività commerciale, ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 113 sub. 8 (ex sub. 3) (c.da Zacchita), piano terra, cat. C/1, classe 3, mq 63, rendita € 1200,61;

**Immobilie C4:** immobile destinato ad officina meccanica, ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 113 sub. 9 (ex sub. 4) (c.da Zacchita), piano terra, cat. C/3, classe 1, mq 62, rendita € 214,54;

**Immobilie C5:** immobile destinato ad officina meccanica, ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 113 sub. 10 (ex sub. 4) (c.da Zacchita), piano terra, cat. C/3, classe 1, mq 311, rendita € 1076,14.

Nel complesso i succitati immobili confinano a nord ovest con proprietà Acque Pubbliche e con proprietà [ ] a nord est con proprietà [ ] a sud con strada statale 115 e a sud ovest con proprietà della stessa ditta.

Quanto rilevato in sede di sopralluogo è conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio.

#### LOTTO "D"

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto D, consiste in un terreno sito ad Avola in c.da Zacchita censito al N.C.T. del Comune di Avola al foglio 34 p.lla 447, qualità mandorleto, classe 3, are 04 e ca 60, reddito dominicale € 3,56, reddito agrario € 3,44, in testa a [ ] (proprietario per ½) e [ ] (proprietario per ½).

Si fa rilevare che la p.lla succitata è in realtà in parte destinata ad area a servizio degli immobili di cui al lotto C, ed in parte occupata da un canale di gronda di acque meteoriche.

#### LOTTO "E"

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto "E", consiste in due unità immobiliari site a Siracusa in Viale Ermocrate, e censite al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 p.lla 106, in testa a [ ]

Ing. Orazio Muscato

(proprietario), [ ] (usufruttuario per  $\frac{1}{4}$ ) e [ ]  
(usufruttuaria per  $\frac{1}{4}$ ).

**Immobile E1:** immobile destinato ad attività commerciale, ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 p.lla 106 sub. 2 (Viale Ermocrate n° 16), piano terra, cat. D/8, rendita € 5473,62;

**Immobile E2:** immobile destinato ad attività commerciale, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 p.lla 106 sub. 3 (Viale Ermocrate n° 16), piano primo e secondo, cat. A/4, classe 1, vani 5,5, rendita € 187,47.

Quanto rilevato in sede di sopralluogo è conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio.

#### LOTTO "F"

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto "F", consiste in un terreno sito all'ingresso di Avola, in c.da Mutubè, in prossimità della strada statale 115 e censito al N.C.T. del Comune di Avola al foglio 56 p.lla 1640, qualità seminativo, classe 2, are 10 e ca 52, reddito dominicale € 4,35, reddito agrario € 1,36, in testa a [ ] (proprietario) e [ ] (usufruttuario per  $\frac{1}{2}$ ).

Si fa rilevare che la p.lla succitata è in realtà un'area libera.

#### QUESITO b).

#### LOTTO "A"

L'immobile, risalente ad un'epoca certamente precedente agli anni '40, è a due elevazioni fuori terra con copertura a falde inclinate. Tutto l'immobile è adibito a civile abitazione. I due livelli sono collegati tramite una scala interna interamente rivestita in lastre di marmo. L'intero fabbricato ha struttura portante in muratura e alcune tramezzature interne in mattoni laterizi forati dello spessore di cm 8; non presenta segni

di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità e si trova in ottime condizioni di manutenzione.

La zona ove è sito l'immobile è centrale-residenziale.

L'immobile non ha caratteristiche di particolare pregio, presenta intonaco esterno del tipo civile e ricopre una superficie commerciale di circa mq 445.00 suddivisa nei seguenti due livelli (cfr allegato 1 - estratto di mappa, visure e planimetrie catastali, elaborato grafico e documentazione fotografica):

**PIANO TERRA:** cortile privato, salone 1, salone 2 (altezza interna m 4.35), camera 1, camera 2, camera 3, bagno 1, bagno 2, cucina, pranzo, vano scala e ingresso da Via Cavour, lavanderia, tettoia 1, tettoia 2 e cortile. Tali ambienti presentano un'altezza interna di m 3.80 e non presentano alcun sistema di climatizzazione, ad eccezione di qualche condizionatore a split.

**PIANO PRIMO:** vano scala, soggiorno, cucina, veranda, disimpegno, camera 4, camera 5, balcone, n° 2 bagni. Dal disimpegno tramite una scala interna in legno si accede ad un piano mansarda, destinato a letto.

Tali ambienti non presentano alcun sistema di climatizzazione ad eccezione di qualche condizionatore a split.

La pavimentazione di tutti e due i livelli è in marmo o in ceramica, mentre quella dei bagni è con piastrelle in ceramica; i bagni presentano rivestimento con piastrelle di ceramica ed sono collegati alla rete idrica e fognaria comunale. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile con sovrastante tinteggiatura in tutte le pareti ed, in diverse stanze, sovrastante carta da parati e decorazioni con modanature in gesso.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, e quelli esterni, sempre in legno, presentano, come dispositivo di oscuramento, apposizione di persiane anch'esse lignee;

i portoni di accesso sono in legno massello.

Riepilogando si ha una superficie commerciale pari a circa mq 445,00 ripartita nei seguenti due livelli:

	mq
<b>PIANO TERRA</b>	
SALONE 1	46,44
SALONE 2	42,16
CAMERA 1	16,00
CAMERA 2	21,00
CAMERA 3	21,66
CUCINA	20,40
PRANZO	20,40
LAVANDERIA	5,70
BAGNO 1	8,28
BAGNO 2	9,66
VANO SCALA	15,96
SUPERFICIE MURI	227,66
	34,15
CORTILE D'INGRESSO	36,36
CORTILE	38,78
SUP. COMM. EQUIVALENTE $(36,36+38,78)*0,33$	24,80
<b>TOTALE SUP. COMM. PIANO TERRA</b>	<b>286,61</b>
<b>PRIMO PIANO</b>	
VANO SCALA	9,24
SOGGIORNO	42,16
CUCINA	12,54
DISIMPEGNO+VANO SCALA	5,31
CAMERA 4	12,92
CAMERA 5	12,24
BAGNO 3	4,08
BAGNO 4	15,60
STANZA SOFFALCATA	12,92
SUPERFICIE MURI	127,01
	19,05
VERANDA	146,06
BALCONE	19,50
	15,24
SUP. COMM. EQUIVALENTE $(19,50+15,24)*0,33$	11,46
<b>TOTALE SUP. COMM. PIANO SECONDO</b>	<b>157,53</b>
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE <math>(286,61+157,53)</math></b>	<b>444,13</b>

LOTTO "B"

E' formato dall'unione di sei immobili più un'ampia area destinata in parte a parcheggio e in parte a giardino, risalenti presumibilmente ai primi anni '70, aventi struttura portante in muratura e alcune tramezzature interne in mattoni laterizi forati dello spessore di cm 8.

Tutte e sei le unità immobiliari non presentano segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità e si trovano in buone condizioni di manutenzione.

La zona ove è sito l'immobile è semicentrale-residenziale.

Le unità immobiliari non hanno caratteristiche di particolare pregio, presentano intonaco esterno del tipo civile e ricoprono una superficie commerciale totale di circa mq 1038,00 (95.00+58.00+320.00+300.00+265.00) suddivisa nei seguenti immobili (cfr allegato 2 - estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica):

IMMOBILE B1-B2-B3: tre mini appartamenti con ingresso dal cortile privato, così composti: sala, cucina, bagno e verandina (immobile B1); cucina, bagno, sala e verandina (immobile B2); cucina, bagno e verandina (immobile B3). Tali ambienti presentano copertura piana a terrazzo, infissi esterni in alluminio anodizzato con apposizione di avvolgibile in plastica, non presentano alcun sistema di climatizzazione, e ricoprono una superficie commerciale totale di circa mq 95.00 suddivisa nei seguenti ambienti:

IMMOBILE B1		mq
SALA		12,50
CUCINA		11,20
BAGNO		2,00
	TOTALE SUP. UTILE	25,70
SUPERFICIE MURI		4,50
	SUPERFICIE LORDA	30,20
VERANDA		12,80
	SUP. COMM. EQUIVALENTE ( 12,80*0,33)	4,22
	TOTALE SUP. COMM. IMM. B1	34,42

IMMOBILE B2		
SALA		12,50
CUCINA		11,20
BAGNO		2,00
	TOTALE SUP. UTILE	25,70
SUPERFICIE MURI		4,50
	SUPERFICIE LORDA	30,20
VERANDA		12,80
	SUP. COMM. EQUIVALENTE ( 12,80*0,33)	4,22
	TOTALE SUP. COMM. IMM. B2	34,42

IMMOBILE B3		
SALA		17,10
BAGNO		2,00
	TOTALE SUP. UTILE	19,10
SUPERFICIE MURI		3,50
	SUPERFICIE LORDA	22,60
VERANDA		10,30
	SUP. COMM. EQUIVALENTE ( 10,30*0,33)	3,40
	TOTALE SUP. COMM. IMM. B3	26,00
	TOT. SUP. COMMERCIALE (34,42+34,42+26,00)	94,85

IMMOBILE B4-B5: due vani adibiti a garage con ingresso dal cortile privato, aventi copertura a falda inclinata con sovrastante manto di tegole in coppi siciliani, intonaco esterno del tipo civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica e infissi esterni in alluminio anodizzato. Ai due garage si accede tramite due saracinesche in alluminio con meccanismo di apertura orizzontale manuale ed imbotte rivestita in lastre di marmo.

La loro superficie totale netta è pari a m 58.00 (33.00+25.00).

IMMOBILE B6: appartamento sito a primo piano, con ingresso dal Viale Aldo Moro,

avente copertura a terrazzo, infissi esterni in legno con apposizione di persiana, anch'essa in legno, e ricoprente una superficie commerciale totale di circa mq 320.00 suddivisa nei seguenti ambienti: vano scala, ingresso, n° 2 disimpegni, n° 2 bagni, cucina, n° 5 vani e un'ampia veranda.

IMMOBILE B7: appartamento sito a piano terra, con ingresso dalla Via Aldo Moro, ricoprente una superficie commerciale totale di circa mq 300.00 suddivisa nei seguenti ambienti: cucina-ingresso, disimpegno, n° 2 bagni, n° 4 vani.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento del bagno, che si compone di quattro pezzi (lavandino, vaso, bidè e piatto doccia) ed è collegato alla rete idrica e fognaria comunale. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile. Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, e quelli esterni, sempre in legno, presentano, come dispositivo di oscuramento, apposizione di avvolgibili in plastica.

IMMOBILE B8: immobile sito a piano terra, adibito a ristorante, con ingresso dalla Via Labriola, ricoprente una superficie commerciale totale, comprensiva della veranda, di circa mq 265.00, suddivisa nei seguenti ambienti: ingresso, cucina, dispensa, ripostiglio, n° 3 sale, n° 3 bagni disimpegno.

Allo stato attuale vi sono dei lavori di ristrutturazione. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in lastre di pietra naturale, gli stipiti degli infissi esterni presentano mostre in pietra e la veranda è coperta da una struttura leggera.

#### LOTTO "C"

E' formato dall'unione di sei immobili più un'ampia area destinata in parte a parcheggio e in parte a distributore di carburante, la cui costruzione risale presumibilmente ai primi anni '70; essi hanno struttura portante mista in murature e cemento armato e alcune

tramezzature interne in mattoni laterizi forati dello spessore di cm 8.

Tutte le unità immobiliari non presentano segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità, e si trovano in buone condizioni di manutenzione.

La zona ove è sito l'immobile è periferica - artigianale.

Le unità immobiliari non hanno caratteristiche di particolare pregio, presentano intonaco esterno del tipo civile e ricoprono una superficie commerciale totale di circa mq 762,00 (245,00+71,00+73,00+62,00+311,00) suddivisa nei seguenti immobili (cfr allegato 3 - estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica):

IMMOBILE C1-C2-C3: immobile destinato ad attività commerciale, così composto: ampia sala espositiva, due ambienti destinati ad uffici, una zona di ingresso e n° due blocchi di servizi igienici. Tali ambienti presentano copertura piana, infissi esterni in alluminio anodizzato con all'esterno saracinesche a maglie larghe in lamierino zincato, un sistema di climatizzazione a split nella zona destinata ad uffici, e ricoprono una superficie commerciale totale di circa mq 389,00.

IMMOBILE C4-C5: immobile destinato ad officina meccanica, costituito da un unico ambiente avente pavimentazione del tipo industriale, copertura con struttura metallica, infissi esterni con saracinesche a maglia larga in ferro zincato, intonaci del tipo civile. Non è presente alcun sistema di climatizzazione. L'immobile ha una estensione totale di mq 373,00.

Inoltre nell'area esterna insiste un distributore di carburanti.

#### LOTTO "D"

L'immobile denominato lotto "D" consiste in un appezzamento di terreno adiacente al

lotto "C" e destinato in parte a parcheggio delle attività di cui al lotto precedente, ed in parte occupato da un canale di gronda, e quindi inutilizzabile. Tutta la superficie di tale terreno è di mq 460 ma la parte utilizzabile è di circa mq 360,00 (cfr allegato 3 – estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica)

#### LOTTO "E "

E' formato dall'unione di due immobili siti a Siracusa In Via Ermocrate, la cui costruzione risale presumibilmente ai primi anni '70; essi hanno struttura portante mista in muratura, cemento armato ed ancora in acciaio.

Tutte le unità immobiliari non presentano segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità, e si trovano in buone condizioni di manutenzione.

La zona ove è sito l'immobile è semicentrale-commerciale.

Le unità immobiliari non hanno caratteristiche di particolare pregio, presentano intonaco esterno del tipo civile e ricoprono una superficie commerciale totale di circa mq 1.775,50 ivi compresa la superficie equivalente degli spazi scoperti (area interna scoperta e terrazzo) suddivisa nei seguenti immobili (cfr allegato 4 – estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica):

IMMOBILE E1: immobile destinato ad attività commerciale composto da una zona destinata ad uffici, un'ampia sala espositiva, una zona destinata ad officina meccanica, una zona destinata a depositi e una zona scoperta. A servizio di tale attività vi sono due zone destinate a servizi igienici. La zona coperta ha una superficie di mq 1500 circa mentre quella scoperta di mq 500 circa. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in alluminio e quelli esterni in ferro, l'altezza interna, ad esclusione della zona destinata ad uffici alta m 2,40, è di oltre m 4,00. La copertura è

con struttura leggera in acciaio e lastre di Eternit.

IMMOBILE E<sub>2</sub>: immobile destinato ad attività commerciale su due elevazioni fuori terra (piano primo e secondo) composto da un vano scala, da cinque vani, da un servizio igienico e da un terrazzo, per una superficie complessiva di mq 150 (compresi i mq 35 di terrazzo). Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di cemento, e la scala interna è priva di rivestimento. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. L'altezza interna è di mt 3,00 a primo piano e di mt 2,60 a piano secondo. Tale immobile è in totale stato d'abbandono e quindi in cattivo stato di manutenzione.

#### LOTTO "F"

L'immobile denominato lotto "F" consiste in un appezzamento di terreno di mq 1052 posto all'ingresso sud di Avola, nelle immediate vicinanze della s.s. 115, in una zona periferica - residenziale. A tale appezzamento di terreno si può accedere solo attraverso un'altra proprietà e pertanto il suo utilizzo è estremamente limitato. Si precisa che il sottoscritto non ha potuto accedere ai luoghi in quanto il Sig.  ha dichiarato di non avere il possesso di tale immobile e che quindi era nell'impossibilità di accedervi. (cfr. allegato 4 - estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica).

#### QUESITO c).

Dai sopralluoghi, dalle ricerche eseguite e da quanto dichiarato dallo stesso sig.

si è potuto riscontrare quanto segue:

- il lotto A risulta abitato dal sig.
- il lotto B, ad esclusione dell'immobile B6 abitato dal Fratello del Sig.   ovvero il Sig.  e dell'immobile B8 gestito dal figlio del Sig.  risulta occupato da terzi senza alcun contratto di locazione

regolarmente registrato presso gli uffici competenti;

- I lotti C e D sono gestiti dal sig. [redacted], fratello del Sig. [redacted], compreso l'impianto adibito alla vendita di carburanti, giusto contratto di comodato gratuito registrato a Noto al n° 871 del 14/06/2002 serie 3<sup>a</sup> con scadenza 21/10/2020 (cfr. allegato 6 - contratto di comodato gratuito).
- Il lotto E è dato in locazione ai sig.ri [redacted], giusto contratto di locazione dell'1/04/2003 registrato a Siracusa al n° 1412 del 8/04/2003 con scadenza 1/04/2009 (cfr. allegato 7 - contratto di locazione);
- Il lotto F, secondo quanto dichiarato dal Sig. [redacted], risulta in uso a terzi, senza alcun contratto regolarmente registrato;

**QUESITO d).**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito per i vari lotti.

**QUESITO e).**

**LOTTO "A"**

Le p.lle 1095, 1097 sub. 2 e 1100 sub. 2 appartengono al signor [redacted] al quale sono pervenute per atto di vendita del 25/10/90, notaio Giovanni Battista in Noto, trascritto a Siracusa il 09/11/90 ai nn. 1928/14757 da potere dei signori: [redacted]

Ai signori [redacted] sono pervenute, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , per successione al rispettivo marito e padre [redacted] deceduto a Venezia-Mestre il 25/10/46, Ufficio Registro di Roma den n. 4 vol. 7729,

trascritta a Siracusa il 28/12/1979 ai nn. 19625/16725.

Ai signori [redacted] sono pervenute, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , per successione al rispettivo marito e padre [redacted] deceduto a Dolo il 14/05/74, Ufficio Registro di Roma den n. 28 vol. 7004, trascritta a Siracusa il 13/10/1975 ai nn. 13622/11009.

Le p.lle 1097 sub. 1, 1098, 1100 sub 1 e sub. 2, 1102, e 1115 sub 1 e sub. 2 appartengono al signor [redacted] al quale sono pervenute per atto di vendita del 20/12/88, notaio Giovanni Battista in Noto, trascritto a Siracusa il 19/01/89 ai nn. 1143/955 da potere dei signori: [redacted]

[redacted]

Ai signori [redacted] sono pervenute per successione al padre [redacted], Ufficio Registro di Noto den n. 140 vol. 202, trascritta a Siracusa il 07/06/1982 ai nn. 8848/7461.

Tutto il lotto A è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 14/07/99, notaio Giovanni Battista in Noto, iscritta a Siracusa il 05/08/99 ai nn. 10889/1960 a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. con sede in Vicenza;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/04/2002, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 12/04/2002 ai nn. 6574/825 a favore della INTESABCI S.p.A. con sede in Milano;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2002, avv. Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 16/04/2002 ai nn. 6749/852 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/04/2002, avv.

Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 02/05/2002 ai nn. 7780/979 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/07/2002, avv. Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 08/07/2002 ai nn. 11875/1598 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;
- Iscrizione di ipoteca legale del 07/10/2005, Montepaschi Se.Ri.T., iscritta a Siracusa il 20/10/2005 ai nn. 26238/8532 a favore della Montepaschi Se.Ri.T. con sede in Siracusa;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/02/2007, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 29/03/2007 ai nn. 8048/1795 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 06/09/2007, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 05/10/2007 ai nn. 24239/15402 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona.

#### LOTTO "B"

L'immobile appartiene ai signori [ ] ai quale è pervenuto per atto di vendita del 04/09/69, notaio Francesco Carbonaro in Avola, trascritto a Siracusa il 22/09/69 ai nn. 23870/20062 da potere della signora [ ]

Il lotto B è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/04/2002, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 12/04/2002 ai nn. 6574/825 a favore della INTESABCI S.p.A. con sede in Milano;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2002, avv.

Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 16/04/2002 ai nn. 6749/852 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;

➤ Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/04/2002, avv.

Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 02/05/2002 ai nn. 7780/979 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;

➤ Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/07/2002, avv.

Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 08/07/2002 ai nn. 11875/1598 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;

➤ Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/02/2007,

Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 29/03/2007 ai nn. 8048/1795 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona;

➤ Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 06/09/2007,

Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 05/10/2007 ai nn. 24239/15402 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona.

LOTTE "C" e "D"

L'immobile appartiene ai signori  ai quale è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- atto di vendita del 06/08/64, notaio Felice Bonfanti in Noto, trascritto a Siracusa il

11/08/64 ai nn. 30462/27104 da potere della signora

- atto di vendita del 18/12/64, notaio Felice Bonfanti in Noto, trascritto a Siracusa il

23/12/64 ai nn. 30462/27104 da potere della signora

- atto di vendita del 23/03/65, notaio Felice Bonfanti in Noto, trascritto a Siracusa il

10/04/65 ai nn. 8265/7244 da potere del signor

- atto di affrancazione del 10/04/65, notaio Felice Bonfanti in Noto, trascritto a

Siracusa il 23/03/65 ai nn. 82672/7246 da potere dei signori

- atto di vendita del 03/05/65, notaio Felice Bonfanti in Noto, trascritto a Siracusa il 29/05/65 ai nn. 11977/10431 da potere del signor

Il lotto C è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/04/2002, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 12/04/2002 ai nn. 6574/825 a favore della INTESABCI S.p.A. con sede in Milano;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2002, avv. Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 16/04/2002 ai nn. 6749/852 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/04/2002, avv. Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 02/05/2002 ai nn. 7780/979 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/07/2002, avv. Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 08/07/2002 ai nn. 11875/1598 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/02/2007, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 29/03/2007 ai nn. 8048/1795 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 06/09/2007, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 05/10/2007 ai nn. 24239/15402 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona.

LOTTO "E"

L'immobile appartiene ai signori:

- [ ] 2/4 in nuda proprietà e per 2/4 in piena proprietà;
- [ ] per 1/4 in usufrutto;
- [ ] per 1/4 in usufrutto.

Ai quali è pervenuto per atto di vendita del 23/12/93, notaio Giovanni Battista in Noto, trascritto a Siracusa il 19/01/94 ai nn. 796/669 da potere della signora [ ] Clara, alla quale pervenne per atto di vendita del 01/09/67, notaio Carmelo Salibra in Siracusa, ivi trascritto il 23/09/67 ai nn. 23112/10215.

Il lotto E è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/04/2002, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 12/04/2002 ai nn. 6574/825 a favore della INTESABCI S.p.A. con sede in Milano; erroneamente per l'intero in nuda proprietà;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2002, avv. Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 16/04/2002 ai nn. 6749/852 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa; erroneamente per l'intero in nuda proprietà;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/04/2002, avv. Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 02/05/2002 ai nn. 7780/979 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa; erroneamente per l'intero in nuda proprietà;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/07/2002, avv. Agostino Fillioley, iscritta a Siracusa il 08/07/2002 ai nn. 11875/1598 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa; erroneamente per

l'intero in nuda proprietà;

➤ Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/02/2007, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 29/03/2007 ai nn. 8048/1795 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona; erroneamente per l'intero in nuda proprietà;

➤ Iscrizione di ipoteca legale del 28/09/2007, Serit Sicilia, iscritta a Siracusa il 04/10/2007 ai nn. 24027/5627 a favore della Serit Sicilia S.p.A. con sede in Siracusa contro [ ] per ¼ in usufrutto;

➤ Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 06/09/2007, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 05/10/2007 ai nn. 24239/15402 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona; erroneamente per l'intero.

LOTTO "F"

L'immobile appartiene ai signori [ ] per ½ in nuda proprietà e per ½ in piena proprietà e [ ] per ½ in usufrutto. Ad entrambi è pervenuto per atto di donazione del 03/06/86, notaio Giovanni Ali in Pachino, trascritto a Siracusa il 01/07/86 ai nn. 9501/7224 da potere della signora [ ]

Il lotto D è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/02/2007, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 29/03/2007 ai nn. 8048/1795 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, erroneamente per l'intero in nuda proprietà;

➤ Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 06/09/2007, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 05/10/2007 ai nn. 24239/15402 a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, erroneamente per l'intero.

**QUESITO f).**

- Il lotto A ricade in zona A (centro di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale) del Piano Regolatore Generale del Comune di Avola (cfr. allegato 8 - stralcio della tav. P2 del P.R.G. del Comune di Avola).
- Il lotto B ricade in zona B (aree urbane con caratteristiche di zona B) del Piano Regolatore Generale del Comune di Avola (cfr. allegato 8 - stralcio della tav. P2 del P.R.G. del Comune di Avola).
- I lotti C e D ricadono in zona E (verde agricolo) con aree di rispetto (cfr. allegato 8 - stralcio della tav. P2 del P.R.G. del Comune di Avola);
- Il lotto E ricade in zona R<sub>2</sub> (area di riqualificazione urbana) del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa (cfr. allegato 9 - stralcio della tav. 3a del P.R.G. del Comune di Siracusa).
- Il lotto F ricade in zona C<sub>2</sub> (zona d'espansione residenziale intensiva) del Piano Regolatore Generale del Comune di Avola (cfr. allegato 8 - stralcio della tav. P2 del P.R.G. del Comune di Avola).

**QUESITO g).**

- Il lotto A è di epoca antica, quasi certamente antecedente al 1941 e pertanto non esiste alcuna concessione o autorizzazione amministrativa.
- Il lotto B, edificato in epoche varie, è dotato di diverse domande di Condono Edilizio in Sanatoria legge 47/85 del 30/09/1986 a nome di . Il costo per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, da una ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'U.T.C. di Avola, è pari a circa € 20.600,00, ottenuto dalle seguenti spese:

Ing. Orazio Muscato

- rimanente oblazione ed interessi	€ 9.298,24
- oneri concessori	€ 7.576,34
- spese di trascrizione e diritti di segreteria	€ 549,47
- marche da bollo e parere Ufficio Sanitario	circa € 200,00
- spese tecniche, comprensive di perizia giurata e certificato di idoneità statica	circa € 3.000,00.

Ma poiché tale domanda di Condonò Edilizio in Sanatoria riguarda non solo gli immobili del lotto B ma anche altri ubicati in zona limitrofa, appare evidente che il costo sopracitato non è attribuibile tutto agli immobili in questione. Inoltre, come specificato nel certificato rilasciato dall'U.T.C. di Avola i precedenti conteggi potrebbero essere passibili di rettifiche, in quanto ad oggi non risultano prodotte le integrazioni necessarie all'esatta definizione delle pratiche di sanatoria. Considerato, quindi, la totale approssimazione dei conteggi prima citati, il sottoscritto, per tenere conto degli eventuali oneri da sostenere per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria e dei successivi certificati di agibilità, ha ritenuto opportuno effettuare una riduzione di circa il 2% del valore venale del lotto "B" (cfr. allegato 10 - Atti urbanistici).

- Il lotto C è stato edificato abusivamente e per esso è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 39 del 04/04/2001 dal Comune di Avola (cfr. allegato 10 - Atti urbanistici).
- Il lotto E è dotato di concessione edilizia in sanatoria n° 240 del 28/04/1997 rilasciata dal Comune di Siracusa.

**QUESITO h).**

- Il lotto A è sprovvisto di certificato d'abitabilità in quanto antecedente al 1941.

- Il lotto B è sprovvisto di certificato di agibilità perché oggetto di opere abusive ancora non sanate.
- Il lotto C è dotato di permesso d'agibilità n° 98/2001 rilasciato dal Comune di Avola (cfr. allegato 10 – Atti urbanistici).
- Il lotto E è sprovvisto di certificato di agibilità, pur essendo stata rilasciata per esso concessione edilizia in sanatoria

### **STIMA DEI LOTTI.**

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dei lotti si sono effettuati due tipi di stima: la prima fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione. Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile agli immobili.

Si fa presente che nel valutare gli immobili del lotto "B" è stata considerata una maggiorazione al valore venale applicato pari al 10% che tiene conto della presenza del parcheggio e del giardino di pertinenza; inoltre al valore venale finale ottenuto per tali immobili si è poi sottratto il costo delle spese da sostenere per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per la valutazione dei lotti "D" e "F", poiché si tratta di terreni, si è fatto riferimento solamente al prezzo di mercato corrente nelle rispettive zone in quanto non è possibile fare riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

### **LOTTO "A"**

#### **Stima a reddito.**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, a

Ing. Orazio Muscato

seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Avola e dintorni, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 1000,00 (euro mille/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà € 1000,00 x 12 mesi = € 12.000,00 (reddito netto annuo). Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = 12.000,00 \div 0,03 \times 0,90 = € 360.000,00$$

Valore di mercato

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona centrale), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato medio per l'immobile in questione al mq è € 1.200,00:

$$V'' = 445 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = € 534.000,00$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati V' e V'', si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

$$V = (V' + V'') / 2 = € (360.000 + 534.000,00) / 2 = € 447.000,00$$

LOTTO "B"

Stima a reddito

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Avola e dintorni, per immobili simili a quello da stimare, capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

	Canone	Mesi	Tasso cap.	Spese	Valore V''
Immobili B1-B2-B3	200,00	12	0,03	10%	72.000,00
Immobili B4-B5	50,00	12	0,03	10%	18.000,00
Immobili B6	800,00	12	0,03	10%	288.000,00
Immobili B7	700,00	12	0,03	10%	252.000,00
Immobili B8	2000,00	12	0,03	10%	720.000,00
				sommato	1.350.000,00

Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona semicentrale), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, i valori di mercato al mq per i lotti in questione sono:

	Sup. Comm. (mq)	Valore al mq	Valore V"
Immobili B1-B2-B3	95,00	€ 900,00	85.500,00
Immobili B4-B5	58,00	€ 400,00	23.200,00
Immobile B6	320,00	€ 1.200,00	384.000,00
Immobile B7	300,00	€ 1.100,00	330.000,00
Immobile B8	265,00	€ 1.900,00	503.500,00
		sommato	1.326.200,00

Dalla media aritmetica dei due valori trovati V' e V" si ottiene il più probabile valore venale degli immobili:

	Valore V'	+	Valore V"	+	VALORE
Immobili B1-B2-B3	72.000,00	+	85.500,00	2	78.750,00
Immobili B4-B5	18.000,00	+	23.200,00	2	20.600,00
Immobile B6	288.000,00	+	384.000,00	2	336.000,00
Immobile B7	252.000,00	+	330.000,00	2	291.000,00
Immobile B8	720.000,00	+	503.500,00	2	611.750,00
			<b>TOTALE</b>		<b>1.338.100,00</b>

A tale valore bisogna detrarre le spese, pari al 2% di € 1.338.100,00, per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, quindi, arrotondando, si avrà:

V =

LOTTO "C" e "D"

Stima a reddito.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Avola e dintorni, per immobili simili a quello da stimare, capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

	Canone	Mesi	Tasso cap.	Spese	Valore V''
Immobili C1-C2-C3	1200,00	12	0,03	10%	432.000,00
Immobili C4-C5	800,00	12	0,03	10%	288.000,00
				sommario	720.000,00

Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, i valori di mercato al mq per il lotto in questione sono:

	Sup. Comm. (mq)	Valore al mq	Valore V''
Immobili C1-C2-C3	389,00	€ 1.200,00	466.800,00
Immobili C4-C5	373,00	€ 600,00	223.800,00
Lotto D	360,00	€ 30,00	10.800,00
		sommario	701.400,00

Dalla media aritmetica dei due valori trovati V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale degli immobili del lotto C, mentre il valore venale del lotto D è dato direttamente dal valore V'' e per cui si ha:

	Valore V'	+	Valore V''	+	VALORE
Immobili C1-C2-C3	432.000,00	+	466.800,00	2	449.400,00
Immobili C4-C5	288.000,00	+	223.800,00	2	255.900,00
Lotto D					10.800,00
			<b>TOTALE</b>		<b>716.100,00</b>

$$V = \frac{716.100,00}{2} = 358.050,00$$

**LOTTO "E"**

Stima a reddito.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, per immobili similari a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 4.000,00 (euro quattromila/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà € 4000,00 x 12 mesi = € 48.000,00 (reddito netto annuo). Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il

valore sarà:

$$V' = 48.000,00 \div 0,03 \times 0,90 = \text{€ } 1.440.000,00$$

Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona centrale), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato medio per l'immobile in questione al mq è € 2.000,00:

$$V'' = 1.775,50 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.597.950,00$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati  $V'$  e  $V''$ , si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

$$V = (V' + V'') / 2 = \text{€ } (1.440.000 + 1.597.950,00) / 2 =$$

LOTTO "F"

Da un'indagine effettuata per aree di caratteristiche analoghe (edificabili), per ubicazione (zona periferica residenziale), e tenuto conto che a tale area si può accedere solo attraverso altra proprietà, il valore di mercato per il lotto in questione al mq è € 50,00:

$$V'' = 1.052,00 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} =$$

Pertanto riassumendo si hanno i seguenti valori venali:

LOTTO A: € 447.000,00 (euro quattrocentoquarantasettemila/00)

LOTTO B: € 1.311.000,00 (euro unmilionetrecentoundicimila/00)

LOTTI C e D: € 716.100,00 (euro settecentosedicimilacento/00)

LOTTO E: € 1.518.975,00 (euro unmilione cinquecentodiciottomilanovecento-settantacinque/00)

LOTTO F: € 52.600,00 (euro cinquantaduemilaseicento/00)

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 (Lotto "A": estratto di mappa, visure e planimetrie catastali, elaborato grafico e documentazione fotografica);
- Allegato 2 (Lotto "B": estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica);
- Allegato 3 (Lotto "C" e "D": estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica);
- Allegato 4 (Lotto "E": estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica);
- Allegato 5 (Lotto "F": estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica);
- Allegato 6 (Lotti "C" e "D": contratto di comodato gratuito registrato a Noto al n° 871 del 14/06/2002 serie 3<sup>a</sup>);
- Allegato 7 (Lotto "E": contratto di locazione);
- Allegato 8 (stralcio della tav. P2 del P.R.G. del Comune di Avola);
- Allegato 9 (stralcio della tav. 3a del P.R.G. del Comune di Siracusa);
- Allegato 10 - Atti urbanistici;
- Visure conservatoria dei RR. II.;
- verbale di sopralluogo.

Altresi si allegano:

- richiesta ed autorizzazione di proroga per il deposito della C.T.U.;

Ing. Orazio Muscato

- ricevute A.R. delle comunicazioni alle parti;
- ricevute delle raccomandate di trasmissione della presente relazione alle parti;
- spese conservatoria dei RR. II.;
- spese rilascio documentazione presso l'Ufficio Unico del Comune di Noto;
- parcella delle spese e competenze tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 27/12/2008

IL TECNICO



30.12.08  
IL CANCELLIERE