

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Reg. Esec. Imm n. 250/2017**

**G.E. Dott.ssa Concita Cultrera**

\*\*\*\*\*

*Vertenza promossa da:* [REDACTED]

*Rappresentata e difesa dagli Avvocati:* [REDACTED]

*contro:* [REDACTED]

*Rappresentata e difesa dall'Avvocato:* [REDACTED]

\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

\*\*\*\*

**PREMESSA**

In relazione al procedimento in epigrafe l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto provvedimento del 30/01/2019, ha nominato il sottoscritto Arch. Salvatore Bottaro, libero professionista con studio tecnico in Siracusa in Via Maria Politi Laudien n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 385, quale Esperto Estimatore con l'incarico di redigere una perizia immobiliare di stima (all. 1).

Lo scrivente in riferimento al mandato di cui sopra ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nei locali del tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari, avanti al funzionario di cancelleria in data 11/02/2019 (All. 1).

\*\*\*\*

## 1. Oggetto della stima

L'oggetto della presente relazione di stima sono:

- un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Augusta (SR) in Via Roma n. 38 – P.2°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, particella n. 222, sub. 19.
- un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Augusta (SR) in Via Roma n. 38 – P.2°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, particella n. 222, sub. 20.
- Villino nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara sn – P.T., censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 26, particella n. 108.
- Magazzino nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara sn – P.T., censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 26, particella n. 95.
- Terreno nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 26, particella n. 90.
- Terreno nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 26, particella n. 94.
- Terreno nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 26, particella n. 99.
- Terreno nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 26, particella n. 214.
- Terreno nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 26, particella n. 217.
- Terreno nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 26, particella n. 219.
- Terreno nel Comune di Augusta in Contrada Monte Amara, censito al N.C.T. al





visionato, lo scrivente ritiene di individuare numero tre lotti di vendita come di seguito elencati:

- **Lotto 1** – Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Augusta (SR) in Via Roma n. 38 – P.2°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, particella n. 3658, sub. 19.
- **Lotto 2** – Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Augusta (SR) in Via Roma n. 38 – P.2°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, particella n. 3658, sub. 20..
- **Lotto 3** – Villino con annesso magazzino e terreno di pertinenza sito in Augusta (Sr) in Contrada Monte Amara sn, e segnatamente al foglio di mappa n. 26, particella n. 108 (villino) e particella n. 95 (magazzino).

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione di ciascun lotto, nonché la stima del valore di mercato degli stessi.

#### **4. Lotto 1: Stima dell'immobile sito nella Via Roma n. 38 – Piano 2°, p.lla 3658 – sub 19**

Il compendio in oggetto ricade in Augusta nella Via Roma n. 38 e si colloca al piano secondo di una unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra.

La documentazione fotografica e la planimetria riguardante il suddetto bene è riportata nell'allegato 5.

\*\*\*\*

#### **4.1 Ubicazione del bene oggetto di pignoramento**

L'immobile in questione si inserisce all'interno del tessuto residenziale del centro storico del Comune di Augusta, caratterizzato da unità edilizie in muratura ben identificabili per partiture architettoniche in stile per lo più barocco.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e delle principali reti di servizio.

La seguente aerofotogrammetria indica la posizione del bene all'interno del contesto urbano del comune di Augusta per una sua immediata individuazione:



per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37.229483° - LON. 15.219873°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

\*\*\*\*

#### 4.2 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto rientra all'interno di una Unità Edilizia con tre livelli fuori terra, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai soprastanti piani.

L'accesso al bene avviene da un piccolo androne comune al piano terra con



ingresso dal civico n. 38 della via Roma, dal quale si diparte una scala ad unica rampa che consente di raggiungere il piano primo, e dal quale piano si sviluppa una scala a doppia rampa che consente di raggiungere il piano secondo.

L'appartamento, non contraddistinto con una precisa numerazione di interno, è posto al piano secondo e si compone di n. 3 vani utili, oltre accessori.

Dal vano scala si accede ad un ingresso/disimpegno di mq 5,68 dal quale si raggiunge sia un vano cucina di mq 6.65 che un vano soggiorno di mq 15,75.

Da quest'ultimo ambiente si accede direttamente al vano camera da letto di mq 14,95, con annesso servizio igienico di mq 3,75 completo di tutti i sanitari.

Tutti gli ambienti sopra menzionati, ad eccezione del disimpegno di ingresso, affacciano su un cortile interno ed in particolare il vano soggiorno e la cucina con una finestra e la camera da letto a mezzo di porta finestra è servita da un balcone di mq 7,20 che corre lungo tutto il prospetto di pertinenza dell'unità immobiliare prospiciente il cortile.

La tabella 1 riassume le superfici rilevate.

**Tabella 1**

Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Disimp. di Ingresso	5,68
Cucina	6,65
Soggiorno	15,75
Camera da letto	14,95
Wc	3,75

L'altezza netta interna dei locali è pari a 3,43 ml.

La struttura portante dell'intera unità edilizia è in muratura, con solai presumibilmente in latero-cemento o in putrelle di ferro e tavelloni.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione ed il battiscopa nel vano cucina sono in ceramica, il disimpegno di ingresso con il vano soggiorno e la camera da letto sono finiti con pavimentazione flottante del tipo "Lamparquet" e

battiscopa in legno, mentre il wc ha una pavimentazione in ceramica.

Le pareti del servizio igienico sono rivestite fino ad una altezza di metri 2,00,

riguardo alla cucina solo una parete è rivestita con piastrelle.

Le porte per interni sono in legno o con riquadri a vetri.

Gli infissi esterni del soggiorno e della camera da letto sono in legno completi di scuretti, l'infisso della finestra della cucina è in pvc, mentre il wc presenta due bucaure di cui una con infisso in legno e vetro satinato l'altro si presenta tamponata con mattoni di vetro cemento.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e citofonico; sono altresì presenti split a pompa di calore nel vano soggiorno e camera da letto; uno scaldacqua elettrico posto nel wc garantisce l'acqua calda sanitaria.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

**Tabella 2**

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Mattoni Forati
Pavimenti	Lamparquet
Infissi esterni/interni	Infissi interni ed esterni in legno e pvc
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, citofonico e split pompe di calore

L'Unità Edilizia è priva di impianto ascensore.

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria rilevata e al dossier fotografico di cui all'allegato 5/1.

\*\*\*\*

#### **4.3 Stato di possesso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo svolto, il bene risultava disabitato.

\*\*\*\*

#### **4.4 Atto di provenienza**

Con atto di compravendita del 22/04/2010 (rep. 4997 – racc. 3657), rogato dal



Notaio [redacted] e trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di Siracusa in data 27/04/2010 ai nn. 10496/6984, [redacted]

([redacted]) ebbe ad acquistare dal [redacted]

[redacted] in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'immobile

oggetto della presente procedura (all.5/2).

Nell'atto si precisa che il bene era pervenuto al venditore in parte per successione di

[redacted] giusta dichiarazione di successione n. 164 e vol. 114, ed a

integrazione della stessa dichiarazione n. 93 e vol. 118 trascritta il 09/02/1982 ai n.ri

2555/2152 ed in parte per successione [redacted]

dichiarazione di successione n. 109 e vol. 118, trascritta il 09/02/1982 ai nn.

2553/2150, nonché per atto di divisione del 11/06/1981, ai rogiti del [redacted]

[redacted] di Augusta, ivi registrato il 12/06/1981 al n. 637.

\*\*\*\*

#### 4.5 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Augusta si è evinto che l'immobile ricade nella zona omogenea A/1 – "Aree del Centro Storico".

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta in data 28/03/2019 (all.5/3).

A fronte della superiore istanza, il Comune di Augusta – IV Settore Pianificazione del Territorio con nota del 05/06/2019 comunicava allo scrivente CTU "che nonostante le ricerche d'archivio effettuate nei database, nei fascicoli e nei registri cartacei risalenti agli anni 50 e successivi, non è stato possibile reperire alcuna pratica attribuibile agli attuali proprietari o ai probabili intestatari delle pratiche".



Alla luce di quanto attestato dal Comune di Augusta e non essendo ad oggi in possesso di ulteriori dati che certificano la regolarità urbanistica dell'immobile de quo, se non la planimetria catastale del 1964, lo scrivente CTU non è in grado di fornire ulteriori precisazioni in merito ai titoli urbanistici con i quali è stato edificato l'unità immobiliare.

Ciò non di meno si rileva che l'unica difformità tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato nella planimetria catastale, è lo spostamento della bucatura che consente il collegamento tra il soggiorno e la camera da letto.

Lo spostamento di tramezzi o aperture, ai sensi della normativa vigente, si inquadra come intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01) e pertanto soggetto al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Trattandosi di intervento tardivo, la mancata comunicazione comporta una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, come stabilito al comma 5 della stessa L.R. 16/2016, oltre che delle spese tecniche per l'inoltro della comunicazione.

Considerato, infine, che non risulta in atti alcun certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è necessaria la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Complessivamente per la regolarizzazione dell'intera pratica urbanistica si stima una spesa di € 4.000,00 incluse le competenze professionali.

\*\*\*\*

**4.6 Regolarità del bene sotto il profilo catastale**

Dalle indagini compiute, l'immobile è distinto al catasto fabbricati del Comune di Augusta al foglio di mappa n. 91, part. n. 3658, sub. 19, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 111 mq, rendita catastale € 171,46 (all. 5/4).  
Avendo accertato una differente rappresentazione grafica tra quanto riportato nella planimetria depositata presso gli uffici del catasto e lo stato reale dei luoghi ed in particolare alla dimensione dei muri perimetrali portanti che delimitano l'unità immobiliare in oggetto con il cortile interno, e avendo altresì rilevato una diversa collocazione della porta di accesso tra soggiorno e camera da letto, si ritiene indispensabile procedere con un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

L'aggiornamento comporterà una spesa stimabile in € 500,00.

\*\*\*\*

**4.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 04/03/2019, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (all. 5/5).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

**Annotazione**

Nessuna;

**Ipotecche**

Sul bene grava l'iscrizione RG n. 14201 - RP n. 2447 del 20/07/2011, *ipoteca volontaria* derivante da concessione di mutuo fondiario, in favore di Banca

contro



**Trascrizioni**

Ancorchè non rilevabile nell'elenco sintetico delle formalità, sul bene grava la trascrizione RG n. 7496 - RP n. 5545 del 24/05/2017, nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 09/05/2017 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

**Tabella 3****Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

quesito	risposta
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

**Tabella 4****Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

quesito	risposta	Costi
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- ISCRIZIONE del 20/07/2011 RG 14201 - RP 2447 - TRASCR.NE del 24/05/2017 RG 7496 - RP 5545	€ 1.406,50 € 294,00

**Tabella 5****Altre informazioni per l'acquirente**

quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	- [REDACTED] - Atto di compravendita del 22/04/2010 in Notaio [REDACTED] in Siracusa, repertorio n. 4997 - racc. 3657, trascritto in Siracusa ai nn. 10496/6984 il 27/04/2010.

Le cancellazioni delle iscrizioni nascenti da ipoteca volontaria, eseguita in assenza del riferimento al DPR 601/73, comporta un costo fisso di € 94,00 per imposta ipotecaria e imposta di bollo, oltre lo 0,50% sul capitale iscritto a titolo di tasse ipotecarie.

La cancellazione di ogni singolo pignoramento ha un importo di € 294,00.

\*\*\*\*

#### 4.8 Situazione condominiale

L'immobile non è gestito in forma di condominio da un Amministratore.

\*\*\*\*

#### 4.9 Prestazione energetica dell'unità immobiliare

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di accertamento, si precisa che a seguito di consultazione dell'archivio telematico del Catasto Energetico Fabbricati del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), non risulta essere stata presentata alcuna certificazione.

Si è pertanto proceduto alla redazione dell'APE per l'immobile in questione, la cui classe energetica di appartenenza è "D", come riportato nell'allegato n. 5/6.

\*\*\*\*

#### 4.10 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

\*\*\*\*



**4.10.1 Determinazione della superficie commerciale**

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato. Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente (tabb. 6-7):

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

**Tabella 6: Superficie Coperta (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	3,05	1,00	3,05
2) muro a confine con altre prop.	7,94	0,50	3,97
3) superficie tramezzi	2,04	1,00	2,04
4) superficie abitativa netta	46,78	1,00	46,78
<b>Totale</b>			<b>55,84</b>

**Tabella 7: Superficie Scoperta (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) superficie balconi	7,20	0,25	1,80
<b>Totale</b>			<b>1,80</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'appartamento è pari a **mq. 57,64 = (55,84 mq + 1,80 mq)**.

\*\*\*\*

**4.10.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**

Il metodo in oggetto permette di determinare un parametro di confronto tra l'immobile da stimare ed altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato prendendo atto anche del suo stato di conservazione che nel caso specifico risulta

essere "discreto".

Applicando il metodo sintetico comparativo, avendo fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile, tenuto conto della ricerca in base alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari, e della spesa necessaria per la ristrutturazione dell'immobile, ove richiesta, si procede a determinare la classe di appartenenza dei più probabili valori di mercato.

A seguito di una attenta indagine di mercato, in riferimento allo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "discreto" e alle spese necessarie alla sua regolarizzazione, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario per mq di superficie commerciabile pari a 750,00 €/mq:

Si ricava:  $57,64 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€} 43.230,00$

**1° VALORE DI STIMA = € 43.230,00**

\*\*\*\*

#### **4.10.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione**

Il presente metodo consiste nel determinare il reddito lordo della sopradescritta unità immobiliare, in base ai canoni correnti di mercato e preso atto del suo cattivo stato di conservazione. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione dell'unità immobiliare, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Nello specifico caso in esame, si è desunto per l'appartamento un canone mensile lordo quantificabile in € 200,00



Nota il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00 %), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando infine una spesa media annua del 25% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., si è desunto per l'appartamento il seguente valore di mercato (tab. 8):

**Tabella 8**

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 200,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 2.400,00
<i>Spese annue</i>	25%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 1.800,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,00%
<b>Totale</b>	<b>€ 45.000,00</b>

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio corretto, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a € 45.000,00.

**2° VALORE DI STIMA = € 45.000,00**

\*\*\*\*

#### **4.10.4 Conclusioni**

In riferimento alle descrizioni esposte nei paragrafi precedenti, attraverso l'esame della documentazione disponibile allegata alla presente consulenza, per tutte le premesse e le considerazioni prima effettuate, Il valore della suddetta Unità Immobiliare si ottiene effettuando la media delle due superiori stime.

**1° VALORE DI STIMA = € 43.230,00**

**2° VALORE DI STIMA = € 45.000,00**

*(€ 43.230,00 + € 45.000,00) / 2 = € 44.115,00*

L'importo totale di stima a parere del sottoscritto C.T.U. arrotondato per difetto è pari a: **€ 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00).**

Tale valore si intende al netto delle spese descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

#### **SPESE**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - Spese per regolarizzazione urbanistica:        | € 4.000,00        |
| - Spese per aggiornamento planimetria catastale: | € 500,00          |
| - <b>SOMMANO:</b>                                | <b>€ 4.500,00</b> |

\*\*\*\*

#### **5. Lotto 2: Stima dell'immobile sito nella Via Roma n. 38 – Piano 2°, p.lla 3658 – sub 20**

Il compendio in oggetto ricade in Augusta nella Via Roma n. 38 e si colloca al piano secondo di una unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra.

La documentazione fotografica e la planimetria riguardante il suddetto bene è riportata nell'allegato 6.

\*\*\*\*

#### **5.1 Ubicazione del bene oggetto di pignoramento**

L'immobile in questione si inserisce all'interno del tessuto residenziale del centro storico del Comune di Augusta, caratterizzato da unità edilizie in muratura ben identificabili per partiture architettoniche in stile per lo più barocco.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e delle principali reti di servizio.



L'aerofotogrammetria di seguito riportata indica la posizione del bene all'interno del contesto urbano del comune di Augusta per una sua immediata individuazione.

per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37.229483° - LON. 15.219873°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.



\*\*\*\*

## 5.2 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto rientra all'interno di una Unità Edilizia con tre livelli fuori terra, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai soprastanti piani.

L'accesso al bene avviene da un piccolo androne comune al piano terra con ingresso dal civico n. 38 della via Roma, dal quale si diparte una scala ad unica rampa che consente di raggiungere il piano primo, e dal quale piano si sviluppa una

scala a doppia rampa che consente di raggiungere il piano secondo.

L'appartamento, non contraddistinto con una precisa numerazione di interno, è posto al piano secondo e si compone di n. 2 ampi vani utili, oltre accessori consistenti in un wc e due disimpegni.

Dal vano scala si accede ad un ingresso/disimpegno di mq 5,45 dal quale si accede al vano camera da letto di mq 16,55 prospiciente la pubblica via Roma e ad un secondo disimpegno di mq 3,45, che distribuisce un ampio vano cucina/soggiorno di mq 21,45 ed un wc di mq 6,55 completo di tutti i sanitari.

Sia il vano cucina/soggiorno che il vano camera da letto, a mezzo di una porta finestra, accedono a balconcini di mq 1,72 ciascuno che affacciano sulla pubblica via Roma, il wc a mezzo di una finestra affaccia sul cortile interno mentre i due disimpegni risultano privi di illuminazione diretta.

La tabella 9 riassume le superfici rilevate.

**Tabella 9**

Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Disimp. di Ingresso	5,45
Disimpegno 2	3,45
Cucina/Soggiorno	21,15
Camera da letto	16,55
Wc	6,75
Balcone 1	1,72
Balcone 2	1,72

L'altezza netta interna dei locali è pari a 3,43 ml.

La struttura portante dell'intera unità edilizia è in muratura, con solai presumibilmente in latero-cemento o in putrelle di ferro e tavelloni.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione ed il battiscopa nel vano cucina sono in ceramica, i due disimpegni con il vano camera da letto sono finiti con pavimentazione flottante del tipo "Lamparquet" e battiscopa in legno, mentre il wc ha una pavimentazione in ceramica.



Riguardo al servizio igienico, le pareti dove sono installati i sanitari sono rivestite con piastrelle fino ad una altezza di metri 1,40 mentre le superfici dei muri perimetrali della doccia sono rivestite fino ad una altezza di metri 2,00. Le rimanenti superfici del wc sono finite con tinteggiatura del tipo lavabile.

Le porte per interne sono in legno cieche ad eccezione di quella del vano cucina soggiorno che presenta un grande riquadro con vetro.

Gli infissi esterni del vano cucina/soggiorno e della camera da letto sono in pvc completi di avvolgibile, della finestra del wc, mentre l'infisso del wc presenta due bucaure di cui una con infisso in legno e vetro satinato l'altro si presenta tamponata con mattoni di vetro cemento.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e citofonico; sono altresì presenti split a pompa di calore nel vano soggiorno e camera da letto; uno scaldacqua elettrico posto nel wc garantisce l'acqua calda sanitaria.

La tabella 10 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

**Tabella 10**


Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Mattoni Forati
Pavimenti	Lamparquet
Infissi esterni/interni	Infissi interni ed esterni in legno e pvc
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, citofonico e split pompe di calore

L'Unità Edilizia è priva di impianto ascensore.

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria rilevata e al dossier fotografico di cui all'allegato 6/1.

\*\*\*\*

### 5.3 Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il bene era momentaneamente occupato, secondo le dichiarazioni rilasciate da  in comodato gratuito e per breve





nonostante le ricerche d'archivio effettuate nei database, nei fascicoli e nei registri cartacei risalenti agli anni 50 e successivi, non è stato possibile reperire alcuna pratica attribuibile agli attuali proprietari o ai probabili intestatari delle pratiche”.

Alla luce di quanto attestato dal Comune di Augusta e non essendo ad oggi in possesso di ulteriori dati che certificano la regolarità urbanistica dell'immobile de quo, se non la planimetria catastale del 1964, lo scrivente CTU non è in grado di fornire ulteriori precisazioni in merito ai titoli urbanistici con i quali è stato edificato l'unità immobiliare.

Ciò non di meno si rileva che l'unica difformità tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato nella planimetria catastale, è l'annessione del piccolo vano ripostiglio all'adiacente vano cucina/soggiorno, ricavandone l'attuale angolo cottura. Tale intervento ha comportato la demolizione del tramezzo che separava i due ambienti e la conseguente chiusura della bucatina della porta del ripostiglio.

Lo demolizione di tramezzi o aperture e la conseguente variazione distributiva della unità immobiliare, ai sensi della normativa vigente, si inquadra come intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01) e pertanto soggetto al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Trattandosi di intervento tardivo, la mancata comunicazione comporta una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, come stabilito al comma 5 della stessa L.R. 16/2016, oltre che delle spese tecniche per l'inoltro della comunicazione.

Considerato, infine, che non risulta in atti alcun certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre

2016, n. 222, è necessaria la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Complessivamente per la regolarizzazione dell'intera pratica urbanistica si stima una spesa di € 4.000,00 incluse le competenze professionali.

\*\*\*\*

#### 5.6 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute, l'immobile è distinto al catasto fabbricati del Comune di Augusta al foglio di mappa n. 91, part. n. 3658, sub. 20, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita catastale € 107,16 (all. 6/4).

Avendo accertato una differente rappresentazione grafica tra quanto riportato nella planimetria depositata presso gli uffici del catasto e lo stato reale dei luoghi ed in particolare per l'annessione del piccolo vano ripostiglio al vano cucina/soggiorno e avendo altresì rilevato la conseguente chiusura della porta di accesso al ripostiglio, si ritiene indispensabile procedere con un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

L'aggiornamento comporterà una spesa stimabile in € 500,00.

\*\*\*\*

#### 5.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 04/03/2019, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (all. 6/5).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

*Annotazione*



Nessuna;

**Ipotecche**

Sul bene grava l'iscrizione RG n. 14201 - RP n. 2447 del 20/07/2011, *ipoteca volontaria* derivante da concessione di mutuo fondiario, in favore di

[redacted] contro [redacted]

[redacted]

**Trascrizioni**

Ancorché non rilevabile nell'elenco sintetico delle formalità, sul bene grava la trascrizione RG n. 7496 - RP n. 5545 del 24/05/2017, nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 09/05/2017 in favore di

[redacted] contro [redacted]

[redacted]

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

**Tabella 11**

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

**Tabella 12**

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>		
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>	<i>Costi</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- ISCRIZIONE del 20/07/2011 RG 14201 - RP 2447 - TRASCR.NE del 24/05/2017 RG 7496 - RP 5545	€ 1.406,50 € 294,00

**Tabella 13**

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	- [redacted] - Atto di compravendita del 22/04/2010 in Notaio Dott. [redacted] di Siracusa, repertorio n. 4997 - racc. 3657, trascritto in Siracusa ai nn. 10496/6984 il 27/04/2010.

Le cancellazioni delle iscrizioni nascenti da ipoteca volontaria, eseguita in assenza del riferimento al DPR 601/73, comporta un costo fisso di € 94,00 per imposta ipotecaria e imposta di bollo, oltre lo 0,50% sul capitale iscritto a titolo di tasse ipotecarie.

La cancellazione di ogni singolo pignoramento ha un importo di € 294,00.

\*\*\*\*

#### 5.8 Situazione condominiale

L'immobile non è gestito in forma di condominio da un Amministratore.

\*\*\*\*

#### 5.9 Prestazione energetica dell'unità immobiliare

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di accertamento, si precisa che a seguito di consultazione dell'archivio telematico del Catasto Energetico Fabbricati del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), non risulta essere stata presentata alcuna certificazione.

Si è pertanto proceduto alla redazione dell'APE per l'immobile in questione, la cui classe energetica di appartenenza è "C", come riportato nell'allegato n. 6/6.

\*\*\*\*

#### 5.10 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

- A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;



B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

\*\*\*\*

#### 5.10.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente (tabb. 14-15):

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);

- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

**Tabella 14: Superficie Coperta (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	3,28	1,00	3,28
2) muro a confine con altre prop.	3,91	0,50	3,91
3) superficie tramezzi	1,85	1,00	1,85
4) superficie abitativa netta	53,15	1,00	53,15
<b>Totale</b>			<b>62,19</b>

**Tabella 15: Superficie Scoperta (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) superficie balconi	3,44	0,25	0,86
<b>Totale</b>			<b>0,86</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'appartamento è pari a mq.  $63,05 = (62,19 \text{ mq} + 0,86 \text{ mq})$ .

\*\*\*\*

#### **5.10.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**

Il metodo in oggetto permette di determinare un parametro di confronto tra l'immobile da stimare ed altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato prendendo atto anche del suo stato di conservazione che nel caso specifico risulta essere "discreto".

Applicando il metodo sintetico comparativo, avendo fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile, tenuto conto della ricerca in base alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari, e della spesa necessaria per la ristrutturazione dell'immobile, ove richiesta, si procede a determinare la classe di appartenenza dei più probabili valori di mercato.

A seguito di una attenta indagine di mercato, in riferimento allo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "discreto" e alle spese necessarie alla sua regolarizzazione, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario per mq di superficie commerciabile pari a 750,00 €/mq:

Si ricava:  $63,05 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 47.287,50$

**1° VALORE DI STIMA = € 47.287,50**

\*\*\*\*

#### **5.10.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione**

Il presente metodo consiste nel determinare il reddito lordo della sopradescritta unità immobiliare in base ai canoni correnti di mercato e preso atto del suo cattivo



stato di conservazione. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione dell'unità immobiliare, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Nello specifico caso in esame, si è desunto per l'appartamento un canone mensile lordo quantificabile in € 200,00.

Noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00 %), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando infine una spesa media annua del 25% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., si è desunto per l'appartamento il seguente valore di mercato (tab. 8):

**Tabella 8**

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 200,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 2.400,00
<i>Spese annue</i>	25%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 1.800,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,00%
<b>Totale</b>	<b>€ 45.000,00</b>

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio corretto, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a € 45.000,00.

**2° VALORE DI STIMA = € 45.000,00**

\*\*\*\*

#### 5.10.4 Conclusioni

In riferimento alle descrizioni esposte nei paragrafi precedenti, attraverso l'esame della documentazione disponibile allegata alla presente consulenza, per tutte le premesse e le considerazioni prima effettuate, Il valore della suddetta Unità Immobiliare si ottiene effettuando la media delle due superiori stime.

**1° VALORE DI STIMA = € 47.287,50**

**2° VALORE DI STIMA = € 45.000,00**

$(€ 47.287,50 + € 45.000,00) / 2 = € 46.143,75$

L'importo totale di stima a parere del sottoscritto C.T.U. arrotondato per difetto è pari a: **€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/00).**

Tale valore si intende al netto delle spese descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

#### SPESE

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - <u>Spese per regolarizzazione urbanistica:</u>        | <u>€ 4.000,00</u>        |
| - <u>Spese per aggiornamento planimetria catastale:</u> | <u>€ 500,00</u>          |
| - <b><u>SOMMANO:</u></b>                                | <b><u>€ 4.500,00</u></b> |

\*\*\*\*

#### 6. Lotto 3: Stima degli immobili siti nella Contrada Monte Amara

Il compendio in oggetto ricade in Augusta (SR) nella Contrada Monte Amara e segnatamente nella via San Matteo, zona residenziale stagionale posta a nord-est del centro abitato di Augusta.

Il lotto di stima in questione si compone di un villino diruto, un piccolo fabbricato destinato a deposito, nonché un terreno di pertinenza della complessiva superficie



catastale di mq. 5.766,00.

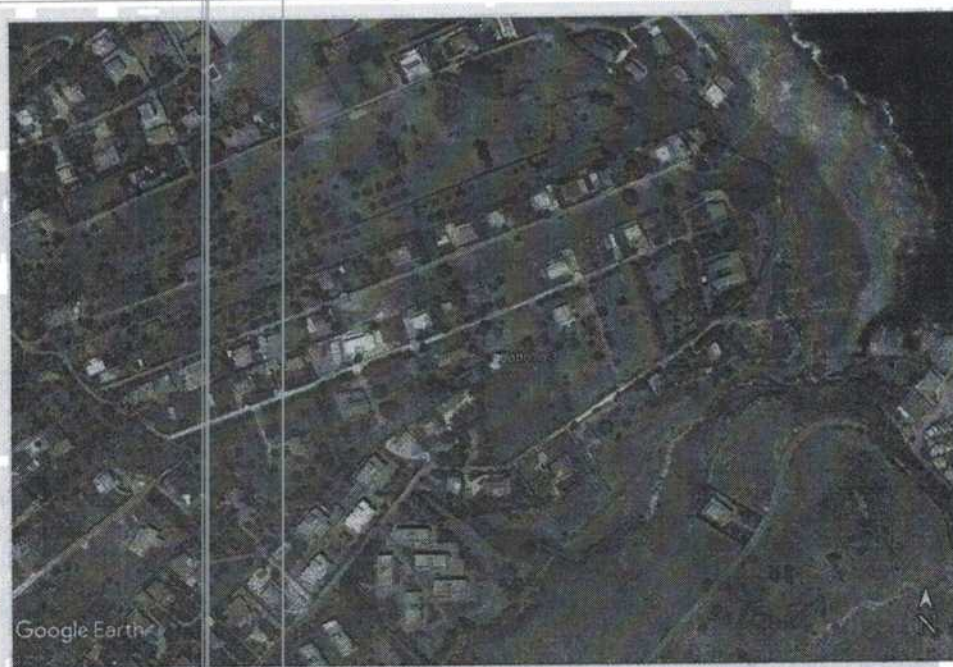
La documentazione fotografica e la planimetria riguardante il suddetto bene è riportata nell'allegato 7.

\*\*\*\*

#### 6.1 Ubicazione del bene oggetto di pignoramento

I beni ricadenti nel presente lotto di stima si inseriscono all'interno di un'area periferica del centro abitato a vocazione agricola, in cui insistono prevalentemente abitazioni di tipo stagionale. La zona è priva di opere di urbanizzazione primaria, ad eccezione della rete di approvvigionamento idrico ed elettrico, urbanizzazione secondaria e delle principali reti di servizio.

L'aerofotogrammetria di seguito riportata indica la posizione del compendio all'interno del contesto comunale per una sua immediata individuazione.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37.272950° - LON. 15.217708°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la

verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

\*\*\*\*

## 6.2 Descrizione del bene

Il bene di che trattasi, sito in una zona collinare denominata Monte Amara posta a Nord-Est del centro abitato di Augusta, è costituito da un ampio appezzamento di terreno di mq 5.766,00 (superficie desunte dalle visure catastali), all'interno del quale insistono un Villino diruto ed un piccolo fabbricato consistente in due magazzini.

L'accesso al lotto di terreno avviene dalla via San Matteo tramite un cancello in ferro non avente una precisa numerazione civica.

Allo stato attuale l'intera superficie del lotto di terreno si presenta in totale stato di abbandono e totalmente ricoperto da alta sterpaglia che ne impedisce qualsiasi tipo di fruibilità rendendo anche difficile il raggiungimento del Villino e dei Magazzini.

L'unità immobiliare all'interno del sopra citato lotto di terreno rappresentata dal Villino, consiste in un fabbricato in muratura ed avente una tipologia a corte interna. Il corpo di fabbrica di forma rettangolare, ingloba al suo interno un primo più ampio volume dal quale si accede al villino e consistente in un vano di ingresso di mq. 10,90, due vani soggiorno di cui il primo di mq. 16,75 e l'altro di mq. 17,15, e due vani camera da letto di mq. 14,60 e di mq. 11,60.

Dal vano di ingresso e dai vani camera da letto, a mezzo di porte finestre, si accede alla corte interna di mq. 56,20; da quest'ultima è possibile accedere ad un secondo volume rappresentato da un vano cucina di mq. 9,10 e da un ulteriore vano di mq. 13,00.

L'intera struttura del fabbricato si presenta in totale stato di abbandono e persino diruto in molte sue parti. Tutte le componenti strutturali costituenti l'involucro edilizio sono in avanzato stato di degrado conservativo non consentendo



minimamente una possibile fruizione dello stesso ai fini abitativi se non prima di un sostanziale intervento di ristrutturazione edilizia del villino.

Le finiture interne come anche gli infissi interni ed esterni versano in un avanzato stato di degrado tale che nessun intervento ne consente il recupero degli stessi.

La corte interna, anch'essa in totale stato di abbandono, è ricoperta da una fitta sterpaglia anche di alto fusto che non consente l'ispezionabilità della superficie stessa della corte. Il villino è dotato di un terrazzamento pavimentato a livello di mq. 82,10, prospiciente i lati Nord (dove è posto l'ingresso principale del fabbricato), ed Est (dove si affacciano il vano di ingresso ed i due vani soggiorno).

A poca distanza dal villino si erge un piccolo fabbricato a destinazione magazzino articolato in due ambienti, rispettivamente di mq. 18,90 e l'altro di mq. 10,10.

La struttura di questo corpo di fabbrica è in muratura con copertura a doppia falda sfalsata con orditura in legno e finita con tegole tipo coppo siciliano.

Come per il fabbricato principale anche per lo stesso si rileva un pessimo stato di conservazione, atteso il completo abbandono del fondo.

La tabella 9 riassume le superfici rilevate.

**Tabella 9**

Destinazione d'uso (Villino)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (Villino)	Superficie (mq)
Ingresso	10,90	Camera da letto 2	11,60
Vano soggiorno 1	16,75	Cucina	9,10
Vano soggiorno 2	17,15	Vano	13,00
Camera da letto 1	14,60	Terrazza a livello	82,10
Destinazione d'uso (Villino)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (Magazzino)	Superficie (mq)
Corte interna	56,20	Magazzino 1	18,90
		Magazzino 2	10,10

L'altezza media netta interna dei locali del fabbricato principale è pari a 3,60 ml, che si eleva fino a ml. 3,70 nel blocco comprendente la cucina e il vano adiacente.

Viceversa il volume comprendente i locali magazzino presenta altezze inferiori;

nella fattispecie il magazzino 1 ha un'altezza netta pari a ml. 2,30; il magazzino 2 ha un'altezza maggiore pari a ml. 2,90.

Gli ambienti sono intonacati deteriorati e in molte zone staccati dal supporto; la pavimentazione dei vani è in marmette di graniglia di marmo e cemento.

Il villino trovandosi in totale stato di abbandono da più anni non è dotato di alcun tipo di impianto.

La tabella 10 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

**Tabella 10**

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Copertura	A falde inclinate finite con tegole
Tamponamenti/tramezzi	muratura
Pavimenti	Marmette di graniglia
Infissi esterni/interni	Infissi interni ed esterni in legno
Impianti	nessuno

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria rilevata e al dossier fotografico di cui all'allegato 7/1.

\*\*\*\*

### 6.3 Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il bene era disabitato, in quanto parzialmente diruto e privo di qualsiasi requisito che possa renderlo anche temporaneamente abitabile.

\*\*\*\*

### 6.4 Atto di provenienza

Con atto di compravendita del 15/07/2011 (rep. 7808 – racc. 5795), rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 20/07/2011 ai nn. 14198/10130, [REDACTED]

[REDACTED] ebbe ad acquistare dai [REDACTED]

[REDACTED]



in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'intero compendio formante il presente lotto di vendita (all.7/2).

Nell'atto si precisa che nella vendita è compresa la comproprietà indivisa in ragione di 1/5 indiviso della stradella di accesso a quanto sopra venduto.

I beni erano pervenuti alla parte venditrice per successione legittima della madre [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 73/144 trascritta il 14/04/2006 ai nn. 11167/5664 e successiva rettifica n. 175/9990 registrata il 09/07/2010.

Alla de cuius era a sua volta pervenuto per atti di donazione e di divisione, rogati presso lo studio del Notaio [REDACTED] in data 06/11/1976, rispettivamente trascritti il 06/12/1976 ai nn. 17733/14964 (donazione) e ai nn. 17734/14965 (divisione).

\*\*\*\*

#### 6.5 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Augusta e come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Ente in data 29/05/2019, si evince che il compendio in oggetto ricade nella zona omogenea "E" – sottozona "EC/2" – "Aree Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale".

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dei beni, il CTU ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta in data 28/03/2019 (all.7/3).

A fronte della superiore istanza, il Comune di Augusta – IV Settore Pianificazione del Territorio con nota del 05/06/2019 comunicava allo scrivente CTU "che nonostante le ricerche d'archivio effettuate nei database, nei fascicoli e nei registri cartacei risalenti agli anni 50 e successivi, non è stato possibile reperire alcuna

pratica attribuibile agli attuali proprietari o ai probabili intestatari delle pratiche".

Alla luce di quanto attestato dal Comune di Augusta e non essendo ad oggi in possesso di ulteriori dati che certificano la regolarità urbanistica dell'immobile de quo, se non la planimetria catastale del 1964, lo scrivente CTU non è in grado di fornire ulteriori precisazioni in merito ai titoli urbanistici con i quali è stato edificato l'unità immobiliare.

\*\*\*\*

#### **6.6 Regolarità del bene sotto il profilo catastale**

Dalle indagini compiute, il compendio pignorato facente parte del suddetto lotto di stima è così distinto in catasto:

- Villino ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio di mappa n. 26, part. n. 108, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 121 mq, rendita catastale € 604,25 (all. 7/4);
- Magazzino ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio di mappa n. 26, part. n. 95, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, superficie catastale 39 mq, rendita catastale € 96,58 (all. 7/4);
- Terreno ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.T del Comune di Augusta al foglio di mappa n. 26, particella n. 90, Qualità: Seminativo, Classe 3, Superficie: 23 centiarie (23 mq), Reddito Dominicale € 0,10, Reddito agrario € 0,02;
- Terreno ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.T del Comune di Augusta al foglio di mappa n. 26, particella n. 94, Qualità: Seminativo, Classe 3, Superficie: are 11 e centiarie 42 (1142 mq), Reddito Dominicale € 4,72, Reddito agrario € 1,00;
- Terreno ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.T del Comune di



Augusta al foglio di mappa n. 26, particella n. 99, Qualità: Seminativo, Classe 3,

Superficie: are 41 e centiarie 01 (4101 mq), Reddito Dominicale € 16,94, Reddito agrario € 3,60;

- Terreno ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.T del Comune di

Augusta al foglio di mappa n. 26, particella n. 214, Qualità: Seminativo arboreo,

Classe 2, Superficie: 96 centiarie (96 mq), Reddito Dominicale € 0,77, Reddito agrario € 0,15;

- Terreno ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.T del Comune di

Augusta al foglio di mappa n. 26, particella n. 217, Qualità: Seminativo, Classe

3, Superficie: are 01 e centiarie 10 (110 mq), Reddito Dominicale € 0,45, Reddito agrario € 0,10;

- Terreno ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.T del Comune di

Augusta al foglio di mappa n. 26, particella n. 219, Qualità: Seminativo, Classe

3, Superficie: are 01 e centiarie 12 (112 mq), Reddito Dominicale € 0,46, Reddito agrario € 0,10;

- Terreno ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.T del Comune di

Augusta al foglio di mappa n. 26, particella n. 223, Qualità: Seminativo, Classe 3,

Superficie: 42 centiarie (42 mq), Reddito Dominicale € 0,17, Reddito agrario € 0,04;

- Terreno ricadente in Contrada Monte Amara, distinto al N.C.T del Comune di

Augusta al foglio di mappa n. 26, particella n. 222, Qualità: Vigneto, Classe 3,

Superficie: are 01 e centiarie 40 (140 mq), Reddito Dominicale € 0,83, Reddito agrario € 0,43.

Si rimanda all'allegato 7/4 per la consultazione della documentazione catastale del compendio sopra descritto.

\*\*\*\*

**6.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**


La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 04/03/2019, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (all. 7/5).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.


**Annotazione**

Nessuna;

**Ipotecche**

Sul bene grava l'iscrizione RG n. 14201 - RP n. 2447 del 20/07/2011, *ipoteca volontaria* derivante da concessione di mutuo fondiario, in favore di 

**Trascrizioni**

Ancorché non rilevabile nell'elenco sintetico delle formalità, ad esclusione delle sole particelle nn. 108-90 e 95, su tutti i beni del compendio in oggetto grava la trascrizione RG n. 7496 - RP n. 5545 del 24/05/2017, nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 09/05/2017 in favore di 

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

**Tabella 11****Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

<b>quesito</b>	<b>risposta</b>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO



**Tabella 12**

**Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

quesito	risposta	Costi
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- ISCRIZIONE del 20/07/2011 RG 14201 – RP 2447 - TRASCR.NE del 24/05/2017 RG 7496 – RP 5545	€ 1.406,50 € 294,00

**Tabella 13**

**Altre informazioni per l'acquirente**

quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	- [redacted] – Atto di compravendita del 15/07/2011 in Notaio [redacted], repertorio n. 7808 – racc. 5795, trascritto in Siracusa ai nn. 14198/10130 il 20/07/2011.

Le cancellazioni delle iscrizioni nascenti da ipoteca volontaria, eseguita in assenza del riferimento al DPR 601/73, comporta un costo fisso di € 94,00 per imposta ipotecaria e imposta di bollo, oltre lo 0,50% sul capitale iscritto a titolo di tasse ipotecarie.

La cancellazione di ogni singolo pignoramento ha un importo di € 294,00.

\*\*\*\*

### 6.8 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del solo metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

\*\*\*\*

#### 6.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie

coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato. Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente (tabb. 14-15):

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);

- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

**Tabella 14: Superficie Coperta (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale e tramezzi	28,14	1,00	28,14
2) superficie abitativa netta	93,10	1,00	93,10
<b>Totale</b>			<b>121,24</b>

**Tabella 15: Superficie Scoperta (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) superficie terrazza a livello	82,10	0,25	20,53
2) superficie corte interna	56,20	0,35	19,67
3) giardino di pertinenza	5.766	0,05	288,30
<b>Totale</b>			<b>328,50</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'appartamento è pari a **mq. 449,74 = (121,24 mq + 328,50 mq)**.

A tale superficie si aggiunge quella dei due magazzini, che al lordo delle murature ammonta a **mq. 37,46**, da valutare separatamente con il proprio prezzo di mercato.

\*\*\*\*

#### **6.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**

Il metodo in oggetto permette di determinare un parametro di confronto tra l'immobile da stimare ed altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato prendendo atto anche del suo stato di conservazione che nel caso specifico risulta essere "discreto".

Applicando il metodo sintetico comparativo, avendo fatto riferimento alle



valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile, tenuto conto della ricerca in base alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari, e della spesa necessaria per la ristrutturazione dell'immobile, ove richiesta, si procede a determinare la classe di appartenenza dei più probabili valori di mercato.

A seguito di una attenta indagine di mercato, considerando che il compendio è in parte diruto, si ritiene di poter attribuire un prezzo unitario per mq di superficie commerciabile pari a 150,00 €/mq:

Si ricava:  $449,74 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 67.461,00$

**VALORE DI STIMA DELLA VILLA = € 67.461,00**

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica avente destinazione di magazzino, si ritiene di poter assegnare un prezzo unitario per mq di superficie commerciabile anch'esso pari a 150,00 €/mq:

Si ricava:  $37,46 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 5.619,00$

**VALORE DI STIMA DEI MAGAZZINI = € 5.619,00**

\*\*\*\*

### 6.8.3 Conclusioni

In riferimento alle descrizioni esposte nei paragrafi precedenti, attraverso l'esame della documentazione disponibile allegata alla presente consulenza, per tutte le premesse e le considerazioni prima effettuate, il valore complessivo del compendio in oggetto si ottiene dalla somma dei due valori di stima indicati.

**1° VALORE DI STIMA = € 67.461,00**

**2° VALORE DI STIMA = € 5.619,00**

$(\text{€ } 67.461,00 + \text{€ } 5.619,00)2 = \text{€ } 73.080,00$

