

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE
DI SIRACUSA

Consulenza Tecnica d'Ufficio:
PROCEDURA: N. 485/2010 R.G.E.I
PROMOSSA DA: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]

Giudice del Procedimento:
Ill.mo Dott. Luca Gurrieri


C.T.U. nominato:
Claudio Mastriani
ARCHITETTO

Indirizzo
Via Grottasanta, 169
96100 - Siracusa

Mobile
349_8095965

DEPOSITATO IL 18 GIU 2014
ASS. GIUDIZIARIO
Enrica P. Rose

Data:
18 GIU. 2014

Timbro:


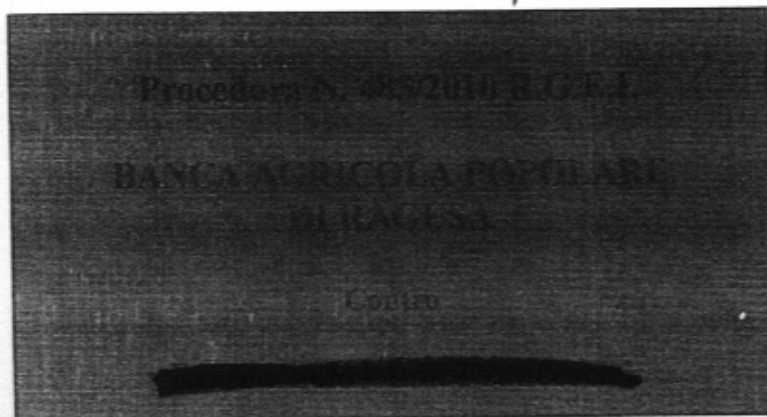
INDICE

Premessa	1
Svolgimento delle operazioni peritali	2
Risposta ai quesiti	3
Lotto 1:	6
- Individuazione e descrizione analitica del bene immobile oggetto di perizia, dati catastali, coerenze, provenienze	6
- Dati catastali	6
- Provenienza e individuazione proprietari nel ventennio	6
- Stima del cespite	7
- Regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico.....	8
- Appartenenza del bene immobile	8
- Stato di possesso dell'immobile	8
Lotto 2:	9
Lotto 3:	12
Lotto 4:	18
Lotto 5:	24
Lotto 6:	30
Lotto 7:	36
Lotto 8:	42
Lotto 9:	48
Lotto 10:	54
Lotto 11:	60
Lotto 12:	66
Lotto 13:	73
Lotto 14:	80
Lotto 15:	87
Tabella riepilogativa valore economico dei Lotti	93
Elenco allegati	94
1- Verbale di sopralluogo	
2- Rilievo fotografico	
3- Tavola rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto	
4- Visura catastale, estratto di mappa e/o planimetria	
5- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale	
6- Documentazione urbanistica	
7- Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio	
8- Specifica delle competenze del C.T.U.	



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Luca Gurrieri, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott. Luca Gurrieri in data 16 Giugno 2011 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 485/2010 R.G.Es. pendente tra la BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Il sottoscritto accettava l'incarico all'udienza del giorno 18 Gennaio 2013 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia, variata durante l'iter processuale, ed infine determinata in 45 giorni prima dell'udienza del giorno 03 Ottobre 2014.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- 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/i bene/i pignorati;



- c. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato 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 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/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g. accerti per i fabbricati esistenti 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 concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h. accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

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

L'avvio delle operazioni peritali, comunicato alle parti per mezzo di raccomandata A.R., è stato fissato in prima istanza per il giorno 25 Febbraio 2013, alle ore 15:00 presso gli immobili da periziare e nello specifico nel Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, 25 ove insiste fabbricato per civile abitazione nel quale sono concentrati la maggioranza dei beni immobili.

In tale data il sottoscritto non ha potuto dare avvio alle operazioni peritali perché impossibilitato all'accesso causa assenza del soggetto esecutato. Dopo la sottoscrizione del verbale di sopralluogo il CTU rinvia l'avvio delle operazioni peritali ad ulteriore data.

Fissata nuova data per l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 11 Marzo 2013, alle ore 15:00 presso l'immobile da periziare sempre nel Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, 25 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R., il sottoscritto CTU alla presenza del [redacted] ha potuto prendere visione del solo lastrico solare sito in Via Venezia, 6 e censito



al C.F. del comune di Priolo Gargallo al Fg. 80, part.lla 85, sub. 19 in quanto viene dichiarato dal [redacted] che: "i rimanenti immobili, ad esclusione dei terreni siti in Siracusa, c.da Palazzo e censiti al C.T. al Fg. 32, part.lla 2598 e 2599, non risultano essere di sua proprietà ne, tanto meno, [redacted]". Alla luce di ciò il CTU rinvia ulteriormente le operazioni peritali a data ed ora da destinarsi.

Fissata nuova data per il proseguimento delle operazioni peritali in data 19 Marzo 2013 alle ore 15:00 sui luoghi, e nello specifico nel Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, 25 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R., il sottoscritto CTU alla presenza del sig. [redacted] non ha potuto nuovamente dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione dei cespiti oggetto di pignoramento in quanto, come dichiarato dallo stesso [redacted] "non ha avuto la disponibilità da parte di nessuno dei conduttori". Dopo la sottoscrizione del verbale di sopralluogo il CTU rinvia l'avvio delle operazioni peritali ad ulteriore data.

A seguito di impossibilità all'accesso il CTU deposita presso la cancelleria di competenza in data 20 Marzo 2013 istanza di sospensione operazioni peritali e nomina custode in virtù della quale il G.E. "in considerazione della spiegata opposizione di terzo, dispone la sospensione delle operazioni peritali fino all'udienza del 24/05/2013 nella quale verranno assunti i provvedimenti opportuni".

L'iter procedurale prosegue fino alla data del 03 Aprile 2014 quando il Giudice, sciogliendo la riserva, rinvia all'udienza del 03 Ottobre 2014, disponendo che il CTU prosegua con le operazioni peritali secondo quanto al verbale di udienza.

Fissata nuova data per il proseguimento delle operazioni peritali in data 06 Maggio 2014 alle ore 15:00 sui luoghi, e nello specifico nel Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, 25 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R., il sottoscritto CTU alla presenza del sig. [redacted] ha potuto dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione dei cespiti oggetto di pignoramento provvedendo a redigere verbale di sopralluogo (all.to n.1), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico.(all.to n.2)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo e di Siracusa e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

I beni oggetto di stima, alla luce della rinuncia parziale depositata in atti dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa in data 11 Giugno 2013, risultano essere così individuati:



- LOTTO 1:** «Terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), C.da Palazzo. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al foglio 32, part.lla 2598 - (piena proprietà [redacted]);»;
- LOTTO 2:** «Terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), C.da Palazzo. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al foglio 32, part.lla 2599 - (piena proprietà [redacted]);»;
- LOTTO 3:** «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 1, cat. C/6 - ([redacted]);»;
- LOTTO 4:** «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 2, cat. C/6 - ([redacted]);»;
- LOTTO 5:** «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 5, cat. C/6 - ([redacted]);»;
- LOTTO 6:** «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 6, cat. C/6 - ([redacted]);»;
- LOTTO 7:** «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 8, cat. C/6 - ([redacted]);»;
- LOTTO 8:** «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 10, cat. C/6 - ([redacted]);»;
- LOTTO 9:** «Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 11, cat. C/6 - ([redacted]);»;
- LOTTO 10:** «Deposito sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 12, cat. C/2 - ([redacted]);»;
- LOTTO 11:** «Locale sito in Priolo Gargallo (SR), Via Amerigo Vespucci, n. 45 - piano terra. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 14, cat. C/1 - (1/2 [redacted]);»;

LOTTO 12: «Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, 25 con accesso da Via Grimaldi, n. 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 17, cat. A/3 - [REDACTED]»;

LOTTO 13: «Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, 25 con accesso da Via Grimaldi, n. 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 18, cat. A/3 - [REDACTED]»;

LOTTO 14: «Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, 25 con accesso da Via Grimaldi, n. 25 - piano secondo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.IIa 481, sub. 21, cat. A/3 - [REDACTED]»;

LOTTO 15: «Lastrico solare sito in Priolo Gargallo (SR), Via Paganini, 6 con accesso da Via Venezia, n. 6. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 80, part.IIa 85, sub. 19 - [REDACTED]».



[REDACTED]

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

«Terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), C.da Palazzo. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al foglio 32, part.lla 2598, esteso 121 mq».

Trattasi di un terreno edificabile della superficie catastale complessiva di 121 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di strada pubblica: Via Don Luigi Sturzo.

Il terreno, con andamento pianeggiante ed interamente recintato, confina a nord con strada pubblica, ad ovest con stessa proprietà, ad ovest e sud con altra ditta.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali e trovandosi all'interno del contesto urbano residenziale della parte alta della città di Siracusa risulta essere ben collegata ai principali servizi presenti in loco (scuole, attività commerciali, uffici, ecc...). L'appezzamento di terreno presenta confini ben definiti, recinzione in muratura e cancello di accesso carrabile in ferro. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere libero. Risultano presenti in zona tutti i principali servizi quali fornitura di energia elettrica, distribuzione idrica per mezzo di acquedotto ed allaccio ad impianto fognario.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

- **Terreno:** Foglio 32, particella 2598, PASCOLO 1, are 01.21, Reddito Dom. € 0,10, Reddito Agrario € 0,02.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**



Ipo-c
data
trascr

STI
Met

crite
quel
raffi

mer
fatto
(for
fab
nor
Va
cor

PF
C
si
€/

Y
S
[
(

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e dei Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia del Territorio, si determina il valore attuale operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 121 mq.

Il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a €/mq 120,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 32, part. 2598	Mq. 121	€/mq 120,00 x 121	Euro	14.520,00
In cifra tonda:			Euro	14.500,00

(Euro quattordicimilacinquecento\00)



REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. In data 22 Maggio 2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Siracusa, UTC – Ufficio Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione. In data 29 Maggio 2014 viene fornito al CTU certificato di destinazione urbanistica nel quale si attesta che la particella in oggetto, secondo il vigente P.R.G. e per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade in **Zona B4c "Tessuto edificato a media densità di tipo c"**.

Viene riportata per intero sullo stesso certificato la normativa di riferimento con i relativi parametri. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile **n.2 bis**, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 15842/12289 del 21/10/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 27.09.1993, risulta essere di proprietà per l'intero [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo lo stacco di terreno risulta essere libero ed in possesso del [REDACTED]



IN
DI
Si
co
st
pu
ur
se
pi
li
di
D
è
S
r
•
A

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

«Terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), C.da Palazzo. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al foglio 32, part.IIIa 2599, esteso 162 mq».

Trattasi di un terreno edificabile della superficie catastale complessiva di 162 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di strada pubblica: Via Don Luigi Sturzo.

Il terreno, con andamento pianeggiante ed interamente recintato, confina a nord con strada pubblica, a sud ed ovest con altra proprietà, ad est stessa proprietà.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali e trovandosi all'interno del contesto urbano residenziale della parte alta della città di Siracusa risulta essere ben collegata ai principali servizi presenti in loco (scuole, attività commerciali, uffici, ecc...). L'appezzamento di terreno presenta confini ben definiti e recinzione in muratura. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere libero. Risultano presenti in zona tutti i principali servizi quali fornitura di energia elettrica, distribuzione idrica per mezzo di acquedotto ed allaccio ad impianto fognario.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato a: [REDACTED], proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

• **Terreno:** Foglio 32, particella 2599, PASCOLO 1, are 01.62, Reddito Dom. € 0,13, Reddito Agrario € 0,03.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**



Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno confrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e dei Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia del Territorio, si determina il valore attuale operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 162 mq.

Il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a €/mq 120,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 32, part. 2599	Mq. 162	€/mq 120,00 x 162	Euro	19.440,00
In cifra tonda:			Euro	19.400,00

(Euro diciannovemilaquattrocento\00)



REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. In data 22 Maggio 2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Siracusa, UTC – Ufficio Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione. In data 29 Maggio 2014 viene fornito al CTU certificato di destinazione urbanistica nel quale si attesta che la particella in oggetto, secondo il vigente P.R.G. e per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade in **Zona B4c "Tessuto edificato a media densità di tipo c"**.

Viene riportata per intero sullo stesso certificato la normativa di riferimento con i relativi parametri. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile **n.2 bis**, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 15842/12289 del 21/10/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 27.09.1993, risulta essere di proprietà per l'intero [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo lo stacco di terreno risulta essere libero ed in possesso del Sig. [REDACTED]



LOTTO 3

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

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 1, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 14,50 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Box	mq.	-	12,90
	Totale superficie	mq.	14,50	12,90

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere buono. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scagliette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

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

[REDACTED] (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

[REDACTED]

- **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 1, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO

APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL

PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.



Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 14,50 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 14,50	€/mq 550,00	Euro	7.975,00
-----------	-------------	------	----------

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

Euro 7.975,00 - 398,75 (5%) =	Euro	7.576,26
Arrotondando in cifra tonda (Euro settemilaseicento/00)	Euro	7.600,00

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 12,90 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.



VAL
Supe
Mq

al c
assi
risu

E
A
(I

A
p
r

1

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 12,90	€/mq x mese 2,60	Euro	33,54
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 33,54 \times 0.9 = 30,18 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $30,18 \times 12 = 362,16 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 362,16 / 0.04 = 9.054,00 \text{ €}$

Euro 9.054,00 - 905,40 (10%) =	Euro	8.148,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	8.150,00

(Euro ottomilacentocinquanta/00)

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

- A) Metodo sintetico-comparativo € 7.600,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 8.150,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica

€ **7.875,00**

(Euro settemilaottocentottantacinque/00)



VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente

all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.937,50	0.01	65	Euro	2.559,37

(Euro duemilacinquecentocinquantanove/37)

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.937,50	0.01	75	Euro	2.953,12

(Euro duemilanovecentocinquantequattro/12)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC – Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile **n.4**, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 440/336 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [REDACTED] (C.T.) e [REDACTED] (C.T.) (moda proprietà) [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal sig. [REDACTED] il cespite, adibito ad uso garage, risulta essere locato a soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.





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

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 2, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 13,10 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq.	-	12,00
Totale superficie	mq.	13,10	12,00



La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) a [REDACTED] nata a [REDACTED] (nuda proprietà per 1000/1000) a [REDACTED] nata [REDACTED], (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) a [REDACTED]

• **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 2, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.



Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 13,10 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 13,10	€/mq 550,00	Euro	7.205,00
-----------	-------------	------	----------

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

Euro 7.205,00 - 360,25 (5%) =	Euro	6.844,75
Arrotondando in cifra tonda	Euro	6.850,00

(Euro seimilaottococinquanta/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 12,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 12,00	€/mq x mese 2,60	Euro	31,20
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 31,20 \times 0.9 = 28,08 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $28,08 \times 12 = 336,96 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 336,96 / 0.04 = 8.424,00 \text{ €}$

Euro 8.424,00 - 842,40 (10%) =	Euro	7.581,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.600,00

(Euro ottomilacentocinquanta/00)

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

- A) Metodo sintetico-comparativo € 6.850,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 7.600,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € **7.225,00**

(Euro settemiladuecentoventicinque/00)



VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente

all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale c dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensi materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio l dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamer soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascun soggetti usufruttuari ~~_____~~ (~~_____~~) ~~_____~~ ~~_____~~).

Quanto a ~~_____~~ nato il ~~_____~~ (~~_____~~).

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore d usufrutto
3.612,50	0.01	65	Euro	2.344

(Euro duemilatrecentoquarantotto).

Quanto a ~~_____~~ nata il ~~_____~~ (~~_____~~).

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.612,50	0.01	75	Euro	2.709

(Euro duemilasettecentonove).

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIM VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990. ~~_____~~ produce in allegato. (all.to n.6)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile **n.4**, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 401/337 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [redacted] (nuda proprietà)

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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





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

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 5, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. L'accesso si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Strada Provinciale SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Strada Provinciale Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali a più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno della momentanea rimozione del tramezzo divisorio con l'adiacente sub. 6 ed accorpamento per probabili esigenze logistiche.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 13,10 mq così come in tabella suddivisa:



Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq	-	11,20
Totale superficie	mq	12,60	11,20

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [redacted] nata a [redacted] (nuda proprietà per 1000/1000) a [redacted] nata [redacted] (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [redacted]

• **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 5, cat. C/6, classe 5, cons. 12 mq, Rendita Euro 21,69.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO

APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è



quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza; il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 12,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 12,60	€/mq 550,00	Euro	6.930,00
-----------	-------------	------	----------

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

Euro 6.930,00 - 346,50 (5%) =	Euro	6.583,50
Arrotondando in cifra tonda	Euro	6.600,00

(Euro seimilaseicento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)



Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 11,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE: '

Superficie netta box:

Mq. 11,20	€/mq x mese 2,60	Euro	29,12
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 29,12 \times 0.9 = 26,20 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $26,20 \times 12 = 314,40 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 314,40 / 0.04 = 7.860,00 \text{ €}$

Euro 7.860,00 - 786,00 (10%) =	Euro	7.074,00
Arrotondando in cifra tonda (Euro settemilacento/00)	Euro	7.100,00

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

- A) Metodo sintetico-comparativo € 6.600,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 7.100,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 6.850,00
(Euro seimilaottococinquanta/00)



VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

Quanto

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.425,00	0.01	65	Euro	2.226,25

(Euro duemiladuecentoventisei/25)

Quanto

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.425,00	0.01	75	Euro	2.568,75

(Euro duemilacinquecentosessantotto/75)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la



docum
Edilizi
che si

APPA

in atti
399/3
18.12.
07/11

di Riz

STAT

essere

documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 399/335 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) di [REDACTED] [REDACTED] (SR) il 12/05/1964, (nuda proprietà)

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato e dichiarato dal [REDACTED] il cespite, adibito ad uso garage, risulta essere locato a soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.



LOTTO 6

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

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 6, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastrati in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno della momentanea rimozione del tramezzo divisorio con l'adiacente sub. 5 ed accorpamento per probabili esigenze logistiche.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 13,60 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq.	-	12,20
Totale superficie	mq.	13,60	12,20

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scagliette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [redacted]

[redacted] (nuda proprietà per 1000/1000) [redacted]
[redacted] (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) a [redacted]

Box: Foglio 4, particella 481, sub. 6, cat. C/6, classe 5, cons. 12 mq, Rendita Euro 21,69.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO

APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL

PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è



quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 13,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 13,60	€/mq 550,00	Euro	7.480,00
-----------	-------------	------	----------

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

Euro 7.480,00 - 374,00 (5%) =	Euro	7.106,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.100,00

(Euro settemilacento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)



Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 12,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 12,20	€/mq x mese 2,60	Euro	31,72
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 31,72 \times 0.9 = 28,54 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $28,54 \times 12 = 342,48 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 342,48 / 0.04 = 8.562,00 \text{ €}$

Euro 8.562,00 - 856,20 (10%) =	Euro	7.705,80
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.700,00

(Euro settemilasettecento/00)

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

- A) Metodo sintetico-comparativo € 7.100,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 7.700,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € **7.400,00**

(Euro settemilaquattrocento/00)



VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

Quanto

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.700,00	0.01	65	Euro	2.405,00

(Euro duemilaquattrocentocinque/00)

Quanto

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.700,00	0.01	75	Euro	2.775,00

(Euro duemilasettecentosettantacinque/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC – Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la



docum

Edilizi

che si j

APPA

in atti

399/3.

18.12

07/11

di Ri:

STA

esser

documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 399/335 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) di [redacted] (1/2 d'usufrutto) [redacted] (nuda proprietà)

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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



Lotto 7

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

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 8, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastrini in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 13,60 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq.	-	12,20
Totale superficie	mq.	13,60	12,20



discre
con il
norm
DAT
è acc
(SR)
Sort
22/0
07/1
• **B**
P
Ipc
da
tra
S
M
ci
q
r

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) a [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà per 1000/1000) a [REDACTED] [REDACTED] usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) a [REDACTED] [REDACTED]

• **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 8, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO

APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.



Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 13,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 13,60	€/mq 550,00	Euro	7.480,00
-----------	-------------	------	----------

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

Euro 7.480,00 - 374,00 (5%) =	Euro	7.106,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.100,00

(Euro settemilacento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 12,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 12,20	€/mq x mese 2,60	Euro	31,72
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 31,72 \times 0.9 = 28,54 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $28,54 \times 12 = 342,48 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 342,48 / 0.04 = 8.562,00 \text{ €}$

Euro 8.562,00 - 856,20 (10%) =	Euro	7.705,80
Arrotondando in cifra tonda (Euro settemilasettecento/00)	Euro	7.700,00

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

- A) Metodo sintetico-comparativo € 7.100,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 7.700,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica € 7.400,00

(Euro settemilaquattrocento/00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente



all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

Quanto

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.700,00	0.01	65	Euro	2.405,00

(Euro duemilaquattrocentocinque/00)

Quanto

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
3.700,00	0.01	75	Euro	2.775,00

(Euro duemilasettecentosettantacinque/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC – Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 399/335 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [redacted] (1/2 d'usufrutto) [redacted] (SR) [redacted]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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





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

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 10, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 14,70 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq.	-	13,30
Totale superficie	mq.	14,70	13,30



discret
con int
norma
DATI
è acce
(SR),
Sortit
01/0:
07/1
• Bo
P
Ipe
da
tra
S
M
c
c
t

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [redacted] (nuda proprietà per 1000/1000) [redacted] (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [redacted]

• **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 10, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO

APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL

PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.



Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 14,70 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 14,70	€/mq 550,00	Euro	8.085,00
-----------	-------------	------	----------

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

Euro 8.085,00 - 404,25 (5%) =	Euro	7.680,75
Arrotondando in cifra tonda	Euro	7.700,00

(Euro settemilasettecento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 13,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 13,30	€/mq x mese 2,60	Euro	34,58
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 34,58 \times 0.9 = 31,12 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $31,12 \times 12 = 373,44 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 373,44 / 0.04 = 9.336,00 \text{ €}$

Euro 9.336,00 - 933,60 (10%) =	Euro	8.402,40
Arrotondando in cifra tonda (Euro ottomilaquattrocento/00)	Euro	8.400,00

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

- A) Metodo sintetico-comparativo € 7.700,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 8.400,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 8.050,00

(Euro ottomilacinquanta/00)



VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente

all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
4.025,00	0.01	65	Euro	2.616,25

(Euro duemilaseicentosedici/25)

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
4.025,00	0.01	75	Euro	3.018,75

(Euro tremiladiciotto/75)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

del 23
nti per
sioni in
legale
ente al
no dei
5/1964

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 401/337 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) di [redacted] (1/2 d'usufrutto) [redacted] (nuda proprietà) [redacted]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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

di
to
16,25
ci/25)

li
o
8,75
v/75)

ME

si è
e di
ia e
rca.
o la
one
90,





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

«Box sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lia 481, sub. 11, cat. C/6».

Trattasi di un box posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi, al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il box si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale.

Il box, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 16,60 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Box	mq.	-	14,30
Totale superficie	mq.	16,60	14,30



discreti
con int
norma.
DATI
è accet
(SR),
Sortin
01/05/
07/11/
Box:
PIG
Ipo-c
data
trascr
STIM
Metc
criter
quell
redd

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il box è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglette di marmo di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) a [REDACTED], (nuda proprietà per 1000/1000) [REDACTED], (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) a [REDACTED].

• **Box:** Foglio 4, particella 481, sub. 11, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, Rendita Euro 23,50.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO

APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.



Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del box è di 16,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 16,60	€/mq 550,00	Euro	9.130,00
-----------	-------------	------	----------

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

Euro 9.130,00 - 456,50 (5%) =	Euro	8.673,50
Arrotondando in cifra tonda (Euro ottomilasettecento/00)	Euro	8.700,00

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 14,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 14,30	€/mq x mese 2,60	Euro	37,18
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

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

Euro 10.038,00 - 1.003,80 (10%) =	Euro	9.034,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	9.000,00

(Euro novemila/00)

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

- A) Metodo sintetico-comparativo € 8.700,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 9.000,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 8.850,00

(Euro ottomilaottococinquanta/00)



VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente

all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari:

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
4.425,00	0.01	65	Euro	2.876,25

(Euro duemilaottocentosettantasei/25)

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
4.425,00	0.01	75	Euro	3.318,75

(Euro tremilatrecentodiciotto/75)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC – Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile **n.4**, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 401/337 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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



LOTTO 10

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

«Deposito sito in Priolo Gargallo (SR), Via Grimaldi, n. 23 - piano interrato. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 12, cat. C/2».

Trattasi di un ampio deposito posto al primo interrato di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 23 per mezzo di una rampa che scende al di sotto della quota strada fino a -2.80 m ove sono allocati diversi box di pertinenza del fabbricato sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il box è dislocato su un unico livello, è presente uno spazio distributivo comune che consente l'accesso ai diversi box presenti nel seminterrato; l'accesso carrabile avviene dalla Via Grimaldi per mezzo di una rampa che immette al livello sotterraneo, mentre quello pedonale interno dallo stesso edificio avviene per mezzo di un corpo scala che immette sul pianerottolo comune a servizio delle varie unità immobiliari presenti nello stabile.

Il deposito, ad oggi adibito a rimessa autovetture, si presenta come un unico ampio ambiente la cui altezza netta interna è pari a 2.80 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno di setti divisorii dello stesso ambiente.

Il deposito, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 163,40 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Deposito	mq.	-	147,00
Totale superficie	mq.	163,40	147,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

Il deposito, al quale accedono diverse autovetture per la sua grandezza e disponibilità di parcheggio, è dotato di cancello in ferro il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in scaglette di marmo di media fattura e rifinito a c.a. faccia vista.

È dotato di impianto elettrico esterno per mezzo di canalette in plastica fissate a parete e soffitto che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [redacted] (nuda proprietà per 1000/1000) [redacted] (usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni) [redacted]

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

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.



In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del deposito è di 163,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 550,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda box:

Mq. 163,40	€/mq 550,00	Euro	89.870,00
------------	-------------	------	-----------

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

Euro 89.870,00 - 4.493,50 (5%) =	Euro	85.376,50
Arrotondando in cifra tonda	Euro	85.400,00

(Euro ottantacinquemilaquattrocento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)



Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del box è di 147,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 2,60.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta box:

Mq. 147,00	€/mq x mese 2,60	Euro	382,20
------------	------------------	------	--------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

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

Euro 103.194,00 - 10.319,40 (10%) =	Euro	92.874,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	92.900,00

(Euro novantaduemilanovecento/00)

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

- A) Metodo sintetico-comparativo € 85.400,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 92.900,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € 89.150,00

(Euro ottantanovemilacentocinquanta/00)



VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari: [REDACTED]

Quanto a [REDACTED]

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

(Euro ventottomilanovecentosettantatre/75)

Quanto [REDACTED]

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

(Euro trentatremilaquattrocentotrentuno/25)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la



documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 402/338 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [redacted] (1/2 d'usufrutto) [redacted] (nuda proprietà) [redacted]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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



LOTTO 11

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

«Locale sito in Priolo Gargallo (SR), Via Amerigo Vespucci Grimaldi, n. 45 - piano terra. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al foglio 4, part.lla 481, sub. 14, cat. C/1».

Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Amerigo Vespucci al civico 45 per mezzo di alcuni gradini che lo pongono in posizione rialzata rispetto il piano strada.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento. Il locale è dislocato su un unico livello e presenta due ampi vani adibiti ad ufficio con aperture dirette su strada e servizi annessi.

Il cespite, ad oggi adibito ad ufficio, si presenta come un unico ampio ambiente suddiviso in stanze la cui altezza netta interna è pari a 3.40 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno di un setto divisorio per la riconfigurazione interna degli spazi relativamente alla destinazione d'uso attuale.

L'immobile, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 79,00 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Ufficio_1	mq.	-	35,80
Ufficio_2	mq.	-	28,90
Disimpegno	mq.	-	1,40
Ripostiglio	mq.	-	2,60
Servizio igienico	mq.	-	1,70
Totale superficie	mq.	79,00	70,40

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola.

All'immobile, adibito ad uso ufficio, è possibile accedere direttamente dalla via Amerigo Vespucci per mezzo di un portone di ingresso con telaio in alluminio e vetro preceduto da saracinesca in lamierino. Tutti gli infissi presenti e prospicienti su pubblica via risultano essere del tipo in alluminio e vetro singolo; è inoltre presente in ognuno di essi grata anti-effrazione in ferro. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica. L'ambiente servizio igienico risulta rivestito e pavimentato con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

Il cespite è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magneto-termico. Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento se non una macchina a pompa di calore installata nell'ufficio_2. Il riscaldamento di acqua calda ad uso sanitario avviene per mezzo di scaldacqua elettrico. Le facciate esterne di pertinenza dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [REDACTED] (nuda proprietà per 1000/1000) a [REDACTED] (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

• **Negozi:** Foglio 4, particella 481, sub. 14, cat. C/1, classe 8, cons. 69 mq, Rendita Euro 602,24.



PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda dell'immobile è di 79,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.600,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda negozio:

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

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

Euro 126.400,00 - 6.320,00 (5%) =	Euro	120.080,00
Arrotondando in cifra tonda (Euro centoventimilacentotto/00)	Euro	120.100,00

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del negozio è di 70,40 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso negozio si può assumere pari a €/mq x mese 8,50.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

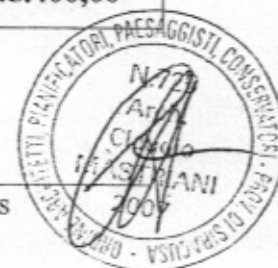
Superficie netta negozio:

Mq. 70,40	€/mq x mese 8,50	Euro	598,40
-----------	------------------	------	--------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

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

Euro 161.568,00 - 16.156,80 (10%) =	Euro	145.411,20
Arrotondando in cifra tonda (Euro centoquarantacinquemilaquattrocento/00)	Euro	145.400,00



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

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 120.100,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 145.400,00
<hr/>	
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ 132.750,00

(Euro centotrentaduemilasettecentocinquanta/00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
66.375,00	0.01	65	Euro	43.143,75

(Euro quarantatremilacentoquarantatre/75)



Quanto €
½ V
piena
6

REGOI
VINCO

I
accertat
Priolo
certifica
Veniva
docume
Edilizia
che si p
APPA
in atti
402/33
18.12.
07/11/
di Riz
STAI

essere

Quanto a [redacted]

1/2 Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
66.375,00	0.01	75	Euro	49.781,25

(Euro quarantanovemilasettecentottantuno/25)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 402/338 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [redacted] (1/2 d'usufrutto) [redacted] (SR) [redacted] (proprietà) [redacted]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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



LOTTO 12

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

«Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, n. 25, con accesso da Via Grimaldi, 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 4, part. Ila 481, sub. 17, cat. A/3».

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 25 per mezzo di un corpo scala che immette in un ampio pianerottolo distributivo, parzialmente a cielo aperto, e che serve le diverse unità immobiliari presenti nel corpo di fabbrica.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento, dislocato su un unico livello e con affaccio su due fronti si presenta così come di seguito descritto: soggiorno, cucina, due camera da letto e servizio igienico.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale. L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme ed è pari a 2.70 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 71,60 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Soggiorno	mq	-	23,60
Cucina	mq	-	5,80
Camera da letto_1	mq	-	15,00
Camera da letto_2	mq	-	16,00
Sevizio igienico	mq	-	3,90
Totale superficie	mq	71,60	64,30

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Balcone	mq	-	13,00


La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune sul quale si affacciano altre unità immobiliari presenti nello stabile. La porta di ingresso risulta essere del tipo blindata e tutti gli infissi sono realizzati con telaio e scuri in legno e vetro singolo. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti servizio igienico e cucina (limitatamente alla zona cottura), risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnetotermico. Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento se non la presenza di una macchina a pompa di calore installata in cucina. Il riscaldamento di acqua calda ad uso sanitario avviene per mezzo di caldaia a gas. Le facciate esterne dell'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) 



[REDACTED] (nuda proprietà per 1000/1000) [REDACTED]
[REDACTED] (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [REDACTED]
[REDACTED]

• **Appartamento:** Foglio 4, particella 481, sub. 17, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, Rendita € 146,42

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 71,60 mq. Il valore di riferimento per immobili similari si può assumere pari a €/mq 1.000,00.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 71,60	€/mq 1.000,00	Euro	71.600,00
-----------	---------------	------	-----------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 13,00	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro	4.333,33
Sommano complessivi:			Euro	75.933,33

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

Euro 75.933,33 - 3.796,66 (5%) =	Euro	72.136,67
Arrotondando in cifra tonda	Euro	72.100,00

(Euro settantaduemilacentove)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 64,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 4,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 64,30	€/mq x mese 4,00	Euro	257,20
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 13,00	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	17,33
Sommano complessivi:			Euro	274,53



Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

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

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

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

A) Metodo sintetico-comparativo	€	72.100,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	76.200,00
<hr/>		
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€	74.150,00

(Euro settantaquattromilacentocinquanta\00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per

e relativi adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in
emio materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale
del cespite dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al
soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei
soggetti usufruttuari. [REDACTED]

Quanto a [REDACTED]

8,74 0,00	½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
	37.075,00	0.01	65	Euro	24.098,75

(Euro ventiquattromilanovantotto/75)

Quanto [REDACTED]

e il più diversi	½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
	37.075,00	0.01	75	Euro	27.806,25

(Euro ventisettemilaottocentosei/25)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è
accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di
Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e
certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca.
Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la
documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione
Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990,
che si produce in allegato. (all.to n.6)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile **n.4**, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione n. 399/335 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data [redacted] risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [redacted] (1/2 d'usufrutto) [redacted] (nuda proprietà) [redacted]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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



**INDIVIDUATI
DI PERIZIA**

«A
Grimaldi,
sub. 18, c

Ti

terra e co

Vi si acc

pianerott

presenti

I

Priolo C

SS 114

Catania

anni O

più liv

(acque

con sti

come

un'an

grafic

a 2.7

n.3)

LOTTO 13

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

«Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, n. 25, con accesso da Via Grimaldi, 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 4, part. Ila 481, sub. 18, cat. A/3».

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 25 per mezzo di un corpo scala che immette in un ampio pianerottolo distributivo, parzialmente a cielo aperto, e che serve le diverse unità immobiliari presenti nel corpo di fabbrica.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento, dislocato su un unico livello e con affaccio su due fronti si presenta così come di seguito descritto: soggiorno, cucina, due camere da letto e servizio igienico oltre ad un'ampia veranda coperta.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale. L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme ed è pari a 2.70 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 94,50 mq così come in tabella suddivisa:



Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Soggiorno	mq.	-	21,10
Cucina	mq.	-	18,70
Disimpegno	mq.	-	2,40
Camera da letto 1	mq.	-	15,50
Camera da letto 2	mq.	-	18,60
Sevizio igienico	mq.	-	5,20
Totale superficie	mq.	94,50	81,50

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Balcone	mq.	-	40,10
Veranda coperta	mq.	-	42,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi e verande coperte presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune sul quale si affacciano altre unità immobiliari presenti nello stabile. La porta di ingresso risulta essere del tipo blindata e tutti gli infissi sono realizzati con telaio e scuri in legno e vetro singolo. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti servizio igienico e cucina (limitatamente alla zona cottura), risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnetotermico. È presente impianto di riscaldamento a radiatori ma non funzionante; la presenza di macchine a pompa di calore garantiscono il comfort termico durante le stagioni estive ed invernali. Il riscaldamento di acqua calda ad uso sanitario avviene per mezzo di boiler elettrico. Le facciate esterne dell'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.



DATI C
è accert
(SR), in
Sortino
07/03/
07/11/
• App:
PIG
Ipo-c
data
trasc
STU
Met
critic
que
red
del
l'e
sta
esc
A
C

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [REDACTED] (nuda proprietà per 1000/1000) a [REDACTED] (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

• **Appartamento:** Foglio 4, particella 481, sub. 18, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, Rendita € 146,42.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO

APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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



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

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 94,50	€/mq 1.000,00	Euro	94.500,00
-----------	---------------	------	-----------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 40,10	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro	13.366,66
Veranda coperta	Mq. 42,00	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro	13.999,99
Sommano complessivi:			Euro	121.866,65

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

Euro 121.866,65 – 6.093,33 (5%) =	Euro	115.773,32
Arrotondando in cifra tonda	Euro	115.800,00

(Euro centoquindicimilaottocento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 81,50 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a **€/mq x mese 4,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 81,50	€/mq x mese 4,00	Euro	326,00
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 40,10	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	53,46
Veranda coperta	Mq. 42,00	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	55,99
Sommano complessivi:			Euro	435,45

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

$Rl \times 0.9 = 435,45 \times 0.9 = 391,90 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)

$391,90 \times 12 = 4.702,80 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)

$Rn / i = 4.702,80 / 0.035 = 134.365,71 \text{ €}$

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

(Euro centoventunomila\00)

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

A) Metodo sintetico-comparativo	€	115.800,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	121.000,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica

€ 118.400,00

(Euro centodiciottomilaquattrocento\00)



VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2011 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 2 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
59.200,00	0.01	65	Euro	38.480,00

(Euro trentottomilaquattrocentottanta/00)

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
59.200,00	0.01	75	Euro	44.400,00

(Euro quarantaquattromilaquattrocento/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la



documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (all.to n.5) relativamente all'immobile n.4, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 400/336 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Annio De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) [redacted] (nuda proprietà)

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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



LOTTO 14

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

«Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), Via A. Vespucci, n. 25, con accesso da Via Grimaldi, 25 - piano primo. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 4, part. Ila 481, sub. 21, cat. A/3».

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Grimaldi al civico 25 per mezzo di un corpo scala che immette in un ampio pianerottolo distributivo, parzialmente a cielo aperto, e che serve le diverse unità immobiliari presenti nel corpo di fabbrica.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Grimaldi ed Amerigo Vespucci: arterie stradali di Priolo Gargallo prossime al centro nevralgico dell'agglomerato urbano ed alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Ottanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento, dislocato su un unico livello e con affaccio su due fronti si presenta così come di seguito descritto: soggiorno, cucina, due camere da letto e servizio igienico.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale. L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme ed è pari a 2.70 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 71,60 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Soggiorno	mq.	-	23,60
	Cucina	mq.	-	5,80
	Camera da letto_1	mq.	-	15,00
	Camera da letto_2	mq.	-	16,00
	Sevizio igienico	mq.	-	3,90
	Totale superficie	mq.	71,60	64,30

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balcone	mq.	-	13,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune sul quale si affacciano altre unità immobiliari presenti nello stabile. La porta di ingresso risulta essere del tipo blindata e tutti gli infissi sono realizzati con telaio e scuri in legno e vetro singolo. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti servizio igienico e cucina (limitatamente alla zona cottura), risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnetotermico. È presente impianto di riscaldamento a termosifoni ma non funzionante; si rileva la presenza di una macchina a pompa di calore installata in camera da letto. Il riscaldamento di acqua calda ad uso sanitario avviene per mezzo di caldaia a gas. Le facciate esterne dell'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni) _____

[REDACTED], (nuda proprietà per 1000/1000) di [REDACTED]
[REDACTED], (usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni) [REDACTED]
[REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 4, particella 481, sub. 21, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, Rendita € 146,42

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 71,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 1.000,00**.



VAL
Supe
Mq.
Altre
Bal
Sor
sui
conc
del c
Eu
Ar
(Eu
B)
Cal
del
l'ir
VA
Su
M
Al
E
S
al

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 71,60	€/mq 1.000,00	Euro	71.600,00
-----------	---------------	------	-----------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 13,00	€/mq 1.000,00 x 0,33	Euro	4.333,33
---------	-----------	----------------------	------	----------

Sommano complessivi:		Euro	75.933,33
----------------------	--	------	-----------

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

Euro 75.933,33 - 3.796,66 (5%) =	Euro	72.136,67
Arrotondando in cifra tonda	Euro	72.100,00

(Euro settantaduemilacento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 64,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 4,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 64,30	€/mq x mese 4,00	Euro	257,20
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 13,00	€/mq x mese 4,00 x 0,33	Euro	17,33
---------	-----------	-------------------------	------	-------

Sommano complessivi:		Euro	274,53
----------------------	--	------	--------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di



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

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

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

(Euro settantaseimiladuecento\00)

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

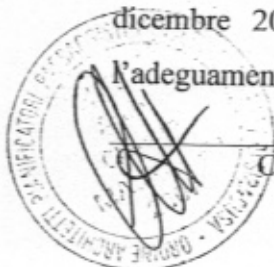
- A) Metodo sintetico-comparativo € 72.100,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 76.200,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € **74.150,00**

(Euro settantaquattromilacentocinquanta\00)

VALORE DI USUFRUTTO

Per la determinazione del valore di usufrutto del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà, del tasso di interesse legale all'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. n. 292 del 13.12.2013, in vigore dal 1° gennaio 2014) e del coefficiente corrispondente all'età anagrafica del soggetto che cede la piena proprietà (con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, approvata la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in



materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%); il prodotto dei quali fattori determina il valore finale dell'usufrutto relativamente al soggetto interessato.

Pertanto si determinerà come segue il valore di usufrutto, per la quote di 1/2 ciascuno dei soggetti usufruttuari

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
37.075,00	0.01	65	Euro	24.098,75

(Euro ventiquattromilanovantotto/75)

Quanto a

½ Valore della piena proprietà (€)	Tasso di interesse legale al 1° gennaio 2014	Coefficiente in base all'età		Valore di usufrutto
37.075,00	0.01	75	Euro	27.806,25

(Euro ventisettemilaottocentosei/25)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC - Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che il fabbricato in questione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 802 del 28/06/1988 e successiva C.E. variante in corso d'opera n. 952 del 02/02/1990, che si produce in allegato. (all.to n.6)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile **n.4**, in virtù dell'atto di vendita Trascrizione nn. 401/337 del 08/01/1993 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Anno De Luca in data 18.12.1992, risulta essere di proprietà per (1/2 d'usufrutto) di [REDACTED] (1/2 d'usufrutto), [REDACTED], (nuda proprietà)
[REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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

LOTTO 15

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

«Lastrico solare sito in Priolo Gargallo (SR), Via N. Paganini, n. 6, con accesso da Via Venezia, 6 - piano quarto. Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 80, part. Ila 85, sub. 19».

Trattasi di un lastrico solare posto al quarto piano di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e costituente una porzione di isolato che comprende tipologie edilizie affini a quella in oggetto. Vi si accede dalla Via Venezia al civico 6 per mezzo di un corpo scala che costituisce l'elemento di collegamento verticale e distributivo delle diverse unità immobiliare presenti nel corpo di fabbrica.

Il contesto nel quale si inserisce è la Via Venezia: arteria stradale perpendicolare alla Via Pentapoli che costituisce la principale via di accesso al paese di Priolo Gargallo, nonché prossima alla Strada Provinciale ex SS 114: infrastruttura di collegamento stradale extraurbano con il polo industriale e la Siracusa-Catania. La zona in cui è inserito l'edificio, ed il cui sviluppo urbanistico è databile intorno agli anni Settanta, presenta tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento.

Il lastrico, con affaccio su tre fronti, presenta due cavedi collocati rispettivamente in posizione simmetrica rispetto al corpo scala centrale. È costituito da un ampio spazio privo di tramezzature e chiuso con sistema di copertura a falde inclinate per mezzo di struttura portante intelaiata in ferro e manto in tegole di terracotta.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale a meno dell'elemento copertura su menzionato. L'altezza netta interna degli ambienti è variabile a seconda dell'inclinazione delle falde con altezza massima pari a 2.75 m.

Il lastrico, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 353,00 mq così come in tabella suddivisa:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Lastrico solare	mq.	-	324,00
Totale superficie	mq.	353,00	324,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della superficie in regola conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi, terrazze presenti nello stesso.

Al lastrico solare, trasformato in sottotetto per mezzo della realizzazione di un sistema di copertura come in precedenza accennato, è possibile accedere per mezzo di un corpo scala comune alle unità immobiliari presenti nel fabbricato. Il varco di ingresso risulta essere provvisto di apertura a saracinesca avvolgibile in alluminio e gli infissi presenti con affaccio sui due cavetti sono realizzati con telaio in ferro zincato e vetro singolo. Il loro stato di manutenzione risulta essere mediocre.

L'intero ambiente non risulta essere pavimentato e si rileva la presenza a tappeto della guaina di protezione della superficie, in precedenza a cielo aperto, vista la natura del lastrico solare. Le murature perimetrali, ove presenti, risultano prive di finitura ad intonaco.

Si presume che i lavori di realizzazione del sistema di copertura siano stati realizzati allo scopo di proteggere il lastrico solare da possibili infiltrazioni dovute alle precipitazioni di acque meteoriche. Si rileva la presenza di serbatoio idrici di raccolta per uso domestico; non si rileva la presenza di impianto elettrico.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato (usufrutto per 1000/1000) [REDACTED] (nuda proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

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

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO



Sul
Ipo-catasta
data 05.07
trascrizior

STIMA I
Metodo d
In
criteri di
quello de
redditi.
P
del merc
l'esposi:
statiche.
eseguite

A)
Calcol

presen
riferin

VALI
Super
Last

sui v
conc
del c

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 05.07.2011, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda del lastrico è di 353,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.000,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda lastrico:

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

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

Euro 117.549,00 - 5.877,45 (5%) =	Euro	111.671,55
Arrotondando in cifra tonda	Euro	111.700,00

(Euro centoundicimilasettecento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del lastrico è di 324,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 4,70.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta lastrico:

Lastrico	Mq. 324,00	€/mq x mese 4,70 x 0,33	Euro	508,68
----------	------------	-------------------------	------	--------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

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

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

(Euro centoquarantunomilatrecento\00)

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



A) Metodo :

B) Metodo :

- Valore del
dalla :

VALORE

Per
valore dell

proprietà)

interdirige

della tabel

vita e del

donazioni.

Pe

Rizzo Pac

Val

P

REGOI

VINCO

I
accertat

Priolo

dell'im

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 111.700,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 141.300,00
	<hr/>
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ 126.500,00

(Euro centoventiseimilacinquecento\00)

VALORE DI NUDA PROPRIETA'

Per la determinazione del valore di nuda proprietà del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà e del relativo coefficiente (espresso in valore percentuale della nuda proprietà) corrispondente all'età anagrafica del soggetto interessato (come da decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, a seguito di approvazione della tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%).

Pertanto si determinerà come segue il valore di nuda proprietà per la quota di 1/1 in testa a

Valore della piena proprietà (€)	Coefficiente % della nuda proprietà in base all'età		Valore di usufrutto
126.500,00	35	Euro	44.275,00

(Euro quarantaquattromiladuecentosettantacinque\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo si è accertato quanto segue. In data 26/05/2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, UTC – Settore Edilizia Privata, per estrazione copia di concessione edilizia dell'immobile in questione specificandone i dati necessari alla ricerca. Veniva successivamente



fornita al sottoscritto in data 10.06.2014 dall'UTC di Priolo Gargallo la documentazione attestante che "le opere per la realizzazione di una copertura tecnica in ferro e tegole" sul lastrico solare del fabbricato in questione sono state realizzate con regolare Concessione Edilizia n. 1944 del 03/05/1999, che si produce in allegato. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato in certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti (*all.to n.5*) relativamente all'immobile **n.5 ter**, in virtù della Trascrizione nn. 7844/4631 del 01/04/2005 nascente da atto di donazione Notaio Anno De Luca in data 11.03.2005 a favore di

[REDACTED]

Inoltre con Trascrizione nn. 7845/4632 del 01/04/2005 si rileva l'atto di vendita Notaio De Luca Anno in data 11.03.2005 a favore [REDACTED] (della [REDACTED] di [REDACTED] nata a Siracusa [REDACTED] relativamente all'immobile di cui in oggetto.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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

TABELLA RIEPILOGATIVA

	Identificativo Catastale	Tipologia	Valore Piena proprietà (€)	1/2 Usufrutto Rizzo P. (€)	1/2 Usufrutto Iaia F. (€)	1/1 Nuda proprietà Rizzo P. (€)
LOTTO 1	Siracusa Fg. 39, part. 2598	Terreno	14.500,00	-	-	-
LOTTO 2	Siracusa Fg. 39, part. 2599	Terreno	19.400,00	-	-	-
LOTTO 3	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 1	Garage	7.875,00	2.559,37	2.953,12	-
LOTTO 4	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 2	Garage	7.225,00	2.348,12	2.709,37	-
LOTTO 5	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 5	Garage	6.850,00	2.226,25	2.568,75	-
LOTTO 6	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 6	Garage	7.400,00	2.405,00	2.775,00	-
LOTTO 7	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 8	Garage	7.400,00	2.405,00	2.775,00	-
LOTTO 8	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 10	Garage	8.050,00	2.616,25	3.081,75	-
LOTTO 9	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 11	Garage	8.850,00	2.876,25	3.318,75	-
LOTTO 10	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 12	Deposito	89.150,00	28.973,75	33.431,25	-
LOTTO 11	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 14	Negoziò	132.750,00	43.143,75	49.781,25	-
LOTTO 12	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 17	App.to	74.150,00	24.098,75	27.806,25	-
LOTTO 13	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 18	App.to	118.440,00	38.480,00	44.400,00	-
LOTTO 14	Priolo Gargallo Fg. 4, part. 481, sub. 21	App.to	74.150,00	24.098,75	27.806,25	-
LOTTO 15	Priolo gargallo Fg. 80, part. 85, sub. 19	Lastrico	126.500,00	-	-	44.275,00
VALORI TOTALI			33.900,00			
			702.690,00	176.231,24	203.406,74	44.275,00



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

La presente si compone di n. 94 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico e sezione dello stato di fatto
4. Visura catastale, estratto di mappa e/o planimetria
5. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (*estratto*)
6. Documentazione urbanistica
7. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio
8. Specifica delle competenze del C.T.U.

Siracusa li, 18 GIU. 2014

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

