

LOTTO "A" - BENI DI PROPRIETÀ DELLA

I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:

- Bene A. 1.** Identificato al foglio 93 della provincia di Siracusa, particella 799 sub 6 consistenza di mq 150,00, piano I° e II°. Trattasi di categoria A\3: fabbricato urbano di tipo economico per civile abitazione sito in Piazza Cavour n° 5. Durante il sopralluogo non si è potuto visionare l'appartamento, in quanto le parti in causa ed in particolare la proprietaria esecutata non si sono presentate, pur avvertite a mezzo raccomandata. La piazza di cui questo immobile è una quinta importante si trova nel centro storico di Lentini, dunque in ottima posizione in quanto a servizi ed attività. Visionando dall'esterno il palazzetto, si può indicare con certezza che si tratta di un immobile storico (primi '900) caratterizzato da struttura in muratura portante, modanature e partiti architettonici decorati, aperture ad arco, ringhiere in ferro battuto. Al momento del sopralluogo si è constatato che l'immobile è interessato da lavori di ristrutturazione (vedi foto allegate): ponteggi, attrezzature di cantiere e la presenza di un'impresa edile a lavoro lo confermano. Non potendo visionare la distribuzione interna, sulla base della planimetria catastale (allegato n° 1) si evince che si accede alla proprietà da una scala interna a servizio esclusivo dell'appartamento, da qui attraverso un disimpegno si passa ad una serie di ambienti di varia altezza, come descrive la legenda della planimetria, 7 ambienti in tutto. Questi vengono aero-illuminati sia dalla facciata principale su piazza Cavour sia da un pozzo luce interno. Dal disimpegno si può inoltre accedere ad una scala interna che conduce al II° piano dell'edificio, dove si trova un piccolo ambiente che guarda sui tetti a falde del palazzetto.
- Bene A. 2.** Identificato al foglio 93 della provincia di Siracusa, particella 799 sub 2 consistenza 1,5 vani di circa mq 45,00, piano terra. Trattasi di categoria A\6: fabbricato urbano per civile abitazione sito in Piazza Cavour n° 4. Anche in questo caso non avendo visionato i luoghi, ci si avvale della planimetria catastale (allegato n° 1). Alla proprietà si accede direttamente dalla pubblica piazza. Si tratta di due vani comunicanti separati probabilmente da un arco, aero-illuminati dalla porta di ingresso e da una piccola finestra adiacente. Essendo un ambiente terraneo dell'edificio descritto al punto precedente, ha le stesse caratteristiche tipologiche di tipo storico.
- Bene A. 3.** Identificato al foglio 93 della provincia di Siracusa, particella 795 sub 4 consistenza di mq 183,00, piano T e S. Trattasi di categoria C\1: fabbricato destinato ad attività commerciale. Il bene è sito a Lentini in Via regina Margherita n° 22, 24 e 26, angolo con via Paradiso n° 2, 4 e 6. Confrontando visura e planimetria catastale odierna (allegato n° 1) con gli

stessi storici, si evince che la proprietà è stata frazionata catastalmente nel 1990: fino a tale data risultava infatti di 267,00 mq, mentre l'attuale misura indica in mq 183,00 per il piano terra e mq 150,00 il piano seminterrato adibito a magazzino. In realtà tale divisione fisicamente non è mai stata realizzata, così come si vede dalle vetrine su strada. Alla data del sopralluogo il negozio di Arredamento ivi allocato, di proprietà dell'esecutata, si è rilevato chiuso e non attivo da tempo, come hanno confermato i passanti interpellati. Trattasi di edificio ad unico piano fuori terra ed un seminterrato, occupante l'angolo tra due pubbliche vie, sulle quali infatti aprono tre vetrine da una parte e tre dall'altra. La zona urbana è quella centrale della parte più antica di Lentini, ricca di attività commerciali e di servizio. Pur non potendo anche in questo caso accedere all'interno della proprietà, la trasparenza delle vetrate ha permesso di individuare finiture e caratteristiche esterne ed interne. La struttura portante è del tipo in c.a. intelaiata e tamponamenti in laterizi forati, all'interno pavimento in marmo granito, partizioni interne leggere tipo cartongesso, infissi esterni con saracinesche in alluminio, pitturazione esterna di tipo plastico, interna a ducotone. Si evidenzia un comune stato di degrado dei prospetti esterni dovuto a mancanza di manutenzione e pulizia da imputarsi proprio all'inattività dell'attività commerciale.

Bene A. 4. Identificato al foglio 93 della provincia di Siracusa, particella 537 sub 20 consistenza di 7,5 vani per 153,00 mq di superficie utile e 17,00 mq di superficie non residenziale, piano I°. Classificato in categoria A\3: fabbricato urbano di tipo economico per civile abitazione. Trattasi di appartamento sito in Lentini, via Termini 16, piano I°, interno 3 scala B. Durante il sopralluogo non si è potuto visionare l'appartamento, in quanto le parti in causa ed in particolare la proprietaria esecutata non si sono presentate, pur avvertite a mezzo raccomandata. Comunque dall'esterno è evidente che si tratta di un palazzo di sei piani fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, servite da un portico prospiciente la pubblica via, ed i successivi cinque livelli occupati sia da residenze che uffici. La zona in cui si colloca questa proprietà è la prima zona di espansione del Comune di Lentini, infatti, si trova vicinissima al centro. Le opere di urbanizzazione sono naturalmente tutte presenti, inoltre parcheggi, fermate di mezzi pubblici di trasporto ed altri servizi, pubblici e privati, quali scuole, farmacie e supermercati. L'immobile è stato certamente realizzato negli ultimi 25-30 anni, è caratterizzato da struttura in c.a. intelaiata, intonaco civile e pitturazione plastica, ringhiere in ferro, infissi esterni ed avvolgibili in legno. La planimetria catastale (allegato n° 1) di riferimento dimostra l'ottima posizione dell'appartamento: esposizione angolare, numerosi infissi sulla pubblica via, ambienti interni molto grandi e ben serviti dagli accessori. Per quanto riguarda gli interni risulta impossibile descriverne consistenza, finiture e stato di

manutenzione, mentre i prospetti esterni del palazzo denunciano uno stato di degrado comune nei materiali degli elementi edilizi: frontalini sottobalcone, intonaci, ringhiere, infissi.

2 - CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Beni lotto A Non è possibile esprimersi circa la conformità dei documenti catastali (riportati in allegato) ed urbanistici (consultati presso gli Uffici competenti) poiché non si è potuto appurare lo stato dei luoghi all'oggi, visto la non accessibilità ai beni in oggetto.

3 - STATO DI POSSESSO

Beni lotto A. Alla data del sopralluogo i suddetti beni, risultando inaccessibili, non hanno denunciato il loro stato di possesso. Pur tuttavia si può specificare che il bene A3, il locale commerciale di Via Regina Margherita 22, 24 e 26 e via Paradiso 2, 4 e 6, essendo visibile dalle vetrine, risultava "abbandonato" e comunque inattivo da molti anni.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'analisi dei vincoli ed oneri giuridici è stata tratta dalla documentazione ipocatastale presente nel fascicolo d'ufficio, da cui si evince che sul Lotto "A" gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A1:

- Iscrizione ipotecaria, iscritta in data 9 novembre 1987, su istanza di finanze dello Stato Amministrazione delle Tasse, al numero particolare 1749;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 24 dicembre 2003 su istanza di Sig.ra [redacted] al numero particolare 4017;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 13 agosto 2004 su istanza di Banca Agricola Popolare di Ragusa sooc. coop. arl., al numero particolare 4828;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 22 settembre 2004 su istanza di Banco di Sicilia società per azioni, al numero particolare 5520;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 01 luglio 2003 su istanza di Sig. [redacted], al numero particolare 8403;
- Atto esecutivo di pignoramento, iscritto in data 24 maggio 2005 su istanza della Banco di Sicilia società per azioni, al numero particolare 9146;
- Atto esecutivo di pignoramento, iscritto in data 12 aprile 2005 su istanza della Banca Popolare di Ragusa, al numero particolare 10490;

A2:

- Iscrizione ipotecaria, iscritta in data 9 novembre 1987, su istanza di finanze dello Stato Amministrazione delle Tasse, al numero particolare 1749;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 13 agosto 2004 su istanza di Banca Agricola Popolare di Ragusa sooc. coop. arl., al numero particolare 4828;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 22 settembre 2004 su istanza di Banco di Sicilia società per azioni, al numero particolare 5520;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 01 luglio 2003 su istanza di Sig. **[redacted]**, al numero particolare 8403;
- Atto esecutivo di pignoramento, iscritto in data 24 maggio 2005 su istanza della Banco di Sicilia società per azioni, al numero particolare 9146;
- Atto esecutivo di pignoramento, iscritto in data 12 aprile 2005 su istanza della Banca Popolare di Ragusa, al numero particolare 10490;

A3:

- Iscrizione ipotecaria, iscritta in data 9 novembre 1987, su istanza di finanze dello Stato Amministrazione delle Tasse, al numero particolare 1749;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 24 dicembre 2003 su istanza di Sig.ra **[redacted]**, al numero particolare 4017;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 13 agosto 2004 su istanza di Banca Agricola Popolare di Ragusa sooc. coop. arl., al numero particolare 4828;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 22 settembre 2004 su istanza di Banco di Sicilia società per azioni, al numero particolare 5520;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 01 luglio 2003 su istanza di Sig. **[redacted]**, al numero particolare 8403;
- Atto esecutivo di pignoramento, iscritto in data 24 maggio 2005 su istanza della Banco di Sicilia società per azioni, al numero particolare 9146;
- Atto esecutivo di pignoramento, iscritto in data 12 aprile 2005 su istanza della Banca Popolare di Ragusa, al numero particolare 10490;

A4:

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 24 dicembre 2003 su istanza di Sig.ra **[redacted]**, al numero particolare 4017;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 13 agosto 2004 su istanza di Banca Agricola Popolare di Ragusa sooc. coop. arl., al numero particolare 4828;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 22 settembre 2004 su istanza di Banco di Sicilia società per azioni, al numero particolare 5520;

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 22 febbraio 2005 su istanza di Rinaldi S.p.a., al numero particolare 2783;
- Atto esecutivo di pignoramento, iscritto in data 24 maggio 2005 su istanza della Banco di Sicilia società per azioni., al numero particolare 9146;
- Atto esecutivo di pignoramento, iscritto in data 12 aprile 2005 su istanza della Banca Popolare di Ragusa, al numero particolare 10490.

5 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Beni A. 1 - A. 2

Come è stato ampiamente descritto l'intero fabbricato è interessato da lavori di ristrutturazione ed adeguamento strutturale, pertanto, venendo a mancare la completezza delle finiture e trattandosi di un unico edificio si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione immobiliare accorpando i due beni identificati alle sigle "A1 e A2", utilizzando due criteri di stima. Allo scopo di ottenere una valutazione attendibile sono state effettuate la "Stima sintetica in base al valore di libero mercato", e la "Stima sintetica comparativa in base a parametri economici". Risulta non effettuabile la "Stima per capitalizzazione del reddito" in quanto non è possibile inserire nel mercato degli affitti un bene in corso di ristrutturazione.

Stima sintetica comparativa in base a parametri economici

Bene A. 1 - Dal partitario del N.C.E.U. si ricava una rendita catastale pari a € 258,49 che moltiplicata per il fattore 105 (corrispondente alla categoria A/3 a cui appartiene l'immobile in oggetto), consente di ottenere il reddito imponibile:

| Rendita catastale | Fattore moltiplicativo | Reddito imponibile |
|-------------------|------------------------|--------------------|
| € 258,49 | 105 | € 27.141,45 |

Bene A. 2 - Dal partitario del N.C.E.U. si ricava una rendita catastale pari a € 17,82 che moltiplicata per il fattore 105 (corrispondente alla categoria A/6 a cui appartiene l'immobile in oggetto), consente di ottenere il reddito imponibile:

| Rendita catastale | Fattore moltiplicativo | Reddito imponibile |
|-------------------|------------------------|--------------------|
| € 17,82 | 105 | € 1.871,10 |

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Bene A. 1 - Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per il bene immobile, confrontando il bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale.

Dal sopralluogo effettuato, in cui è stato possibile compiere soltanto una supervisione generale esterna, si è riscontrato un elevato valore architettonico dell'intero edificio, pertanto, dopo aver contattato agenzie immobiliari del posto, si assume un valore unitario riferito alla superficie commerciale pari a 1.000 € al metro quadro. Il bene A. 1 si sviluppa per una superficie di mq. 150.

Pertanto, si ottiene:

| Superficie commerciale | Valore unitario | Probabile valore venale |
|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 150 mq | 1.000,00 € / mq | € 150.000,00 |

Bene A. 2 - Dal sopralluogo compiuto, in cui è stato possibile effettuare soltanto una supervisione generale esterna, si è riscontrato un elevato valore architettonico dell'intero edificio, che conduce all'assunzione di un valore medio pari a € 950,00 al metro quadro di superficie interna. Il bene A. 2 si sviluppa per una superficie di mq. 45.

Pertanto, si ottiene:

| Superficie commerciale | Valore unitario | Probabile valore venale |
|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 45 mq | 950,00 € / mq | € 42.750,00 |

VALORE DI MERCATO DEI BENI A. 1 E A. 2

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il bene in questione si ricava dalla media aritmetica dei valori prima calcolati,

$$\text{Bene A. 1} = \frac{1}{2} (27.141,45 + 150.000,00) \text{ €} = 88.570,725$$

che in cifra tonda risulta € 88.600,00

(ottantottomilaseicento euro)

$$\text{Bene A. 2} = \frac{1}{2} (1.871,10 + 42.750,00) \text{ €} = 22.310,55$$

che in cifra tonda risulta € 22.500,00

(ventiduemilacinquecento euro)

Bene A. 3

Come è stato ampiamente descritto l'intero fabbricato è destinato ad attività commerciale ed è situato in pieno centro storico; nella fattispecie non è stato possibile prendere atto completamente delle finiture e dello stato di manutenzione interna dell'immobile, pertanto si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione immobiliare utilizzando due criteri di stima. Allo scopo di ottenere una valutazione attendibile sono state effettuate la "Stima sintetica in base al valore di libero mercato", e la "Stima per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Dal sopralluogo compiuto, in cui è stato possibile effettuare soltanto una supervisione generale esterna, si è riscontrato un elevato valore commerciale dell'intero edificio, che conduce all'assunzione di un valore medio pari a € 2.000,00 al metro quadro di superficie interna per il piano terra e € 1.000,00 per il piano seminterrato. Il bene A. 3 si sviluppa per una superficie di mq. 183 il piano terra e mq. 150 il piano seminterrato.

Pertanto, si ottiene:

| Superficie commerciale | Valore unitario | Probabile valore venale |
|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 183 mq | 2000,00 € / mq | € 266.000,00 |
| 150 mq | 1000,00 € / mq | € 150.000,00 |
| Totale | | € 416.000,00 |

Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato degli affitti per immobili che hanno caratteristiche simili a quelli analizzati, il canone mensile lordo per le unità immobiliari considerate è pari a circa 1.700,00 €, a cui corrisponde un canone annuo pari a 20.400,00 €.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, oneri fiscali, imposte sul reddito e tributi vari) sono quantificabili intorno al 20% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 16.320,00.

Ricapitolando:

| | |
|---|-------------|
| Reddito annuo lordo | € 20.400,00 |
| Detrazione per oneri imputabili al proprietario | € 4.080,00 |

| | |
|---------------------|-------------|
| Reddito annuo netto | € 16.320,00 |
|---------------------|-------------|

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di fabbricati, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%. Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di € 408.000, come si evince dalla tabella seguente:

| Reddito netto | Saggio di capitalizzazione | Probabile valore venale |
|---------------|----------------------------|-------------------------|
| € 16.320,00 | 4% | € 408.000,00 |

VALORE DI MERCATO DEL BENE A. 3

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il bene in questione si ricava dalla media aritmetica dei valori prima calcolati,

Bene A. 3 = $\frac{1}{2}$ (416.000,00 + 408.000,00) € = 412.000,00

che in cifra tonda risulta € 412.000,00

(quattrocentododicimila euro)

Bene A. 4

Come è stato descritto l'intero fabbricato è verosimilmente destinato a residenza ed è situato in prossimità del centro storico; nella fattispecie, per l'immobile in questione, non è stato possibile prendere atto della destinazione d'uso, delle finiture e dello stato di manutenzione interna dell'immobile, pertanto si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione immobiliare utilizzando due criteri di stima. Allo scopo di ottenere una valutazione attendibile sono state effettuate la "Stima sintetica in base al valore di libero mercato", e la "Stima per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Dal sopralluogo effettuato, in cui è stato possibile compiere soltanto una supervisione generale esterna, si è assunto un valore commerciale comune pari a € 900,00 al metro quadro di superficie residenziale interna e € 450,00 al metro quadro di superficie balconata. Il bene A. 4 si sviluppa per una superficie residenziale di mq. 153 e mq. 17 di superficie balconata.

Pertanto, si ottiene:

| Superficie commerciale | Valore unitario | Probabile valore venale |
|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 153 mq | 900,00 € / mq | € 137.700,00 |
| 17 mq | 450,00 / mq | € 7.650,00 |
| Totale | | € 145.350,00 |

Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato degli affitti per immobili che hanno caratteristiche simili a quelli analizzati, il canone mensile lordo per le unità immobiliari considerate è pari a circa 500,00 €, a cui corrisponde un canone annuo pari a 6.000,00 €.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, oneri fiscali, imposte sul reddito e tributi vari) sono quantificabili intorno al 20% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 4.800,00.

Ricapitolando:

| | |
|---|------------|
| Reddito annuo lordo | € 6.000,00 |
| Detrazione per oneri imputabili al proprietario | € 1.200,00 |
| Reddito annuo netto | € 4.800,00 |

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di fabbricati, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%.

Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di € 120.000, come si evince dalla tabella seguente:

| Reddito netto | Saggio di capitalizzazione | Probabile valore venale |
|---------------|----------------------------|-------------------------|
| € 4.800,00 | 4% | € 120.000,00 |

VALORE DI MERCATO DEL BENE A. 4

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il bene in questione si ricava dalla media aritmetica dei valori prima calcolati,

½ (145.350,00 + 120.000,00) € = 132.675,00

che in cifra tonda risulta € 133.000,00

(centotrentatrèmila euro)

$\frac{1}{2} (145.350,00 + 120.000,00) \text{ €} = 132.675,00$

che in cifra tonda risulta € 133.000,00

(centotrentatrèmila euro)

Documentazione fotografica



foto 1, 2: prospetto su Piazza Cavour dei beni A1 e A2

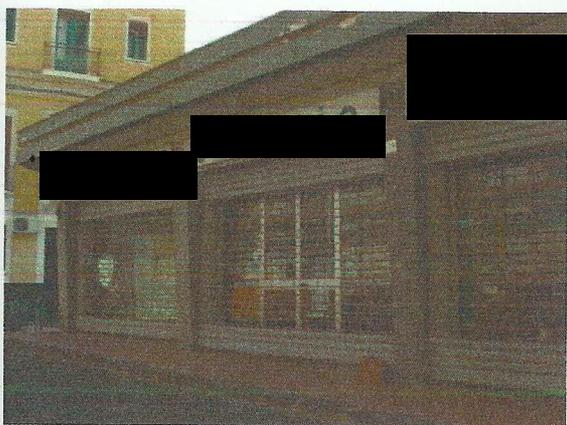


foto 3, 4: Prospetti su via Regina Margherita e via Paradiso del bene A3.

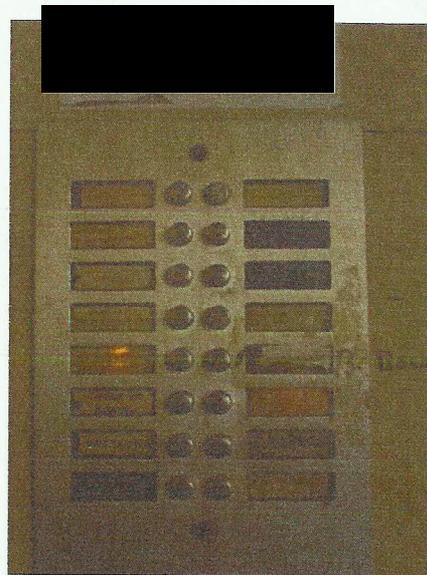


foto 5, 6: Prospetto su via Termini e particolare del citofono del bene A4.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siracusa

Dichiarazione protocollo n. SR0063711 del 02/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lentini

Piazza Cavour

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 93
Particella: 799
Subalterno: 6

Compilata da:
Bufalino Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Siracusa

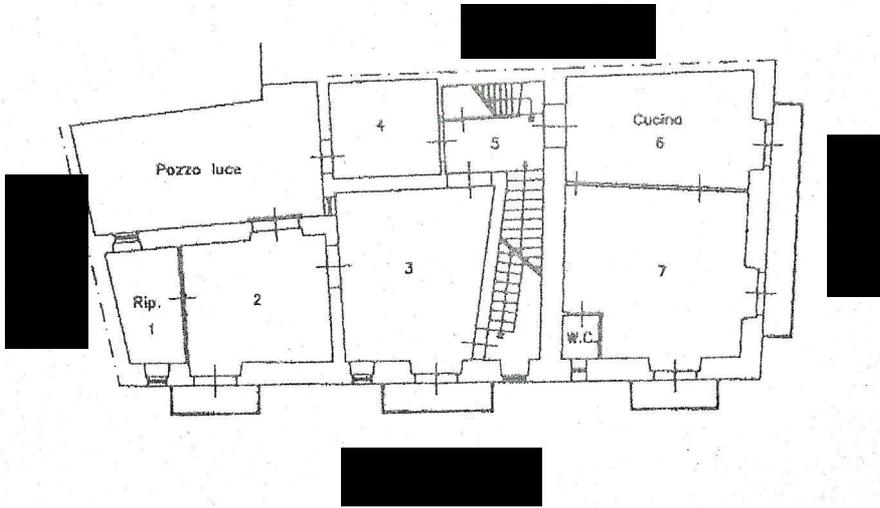
N. 1476

Foglia n. 1

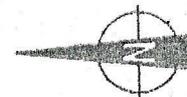
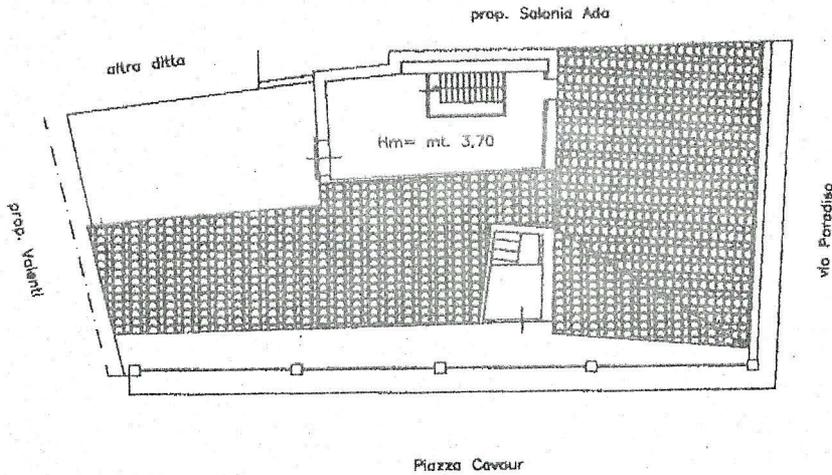
Scala 1:200

Pianta piano Primo

- 1) H= mt. 3.18
- 2) H= mt. 4.50
- 3) H= mt. 4.45
- 4) H= mt. 3.30
- 5) H= mt. 3.30
- 6) H= mt. 5.02
- 7) H= mt. 5.02



Pianta piano Secondo



Planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 497

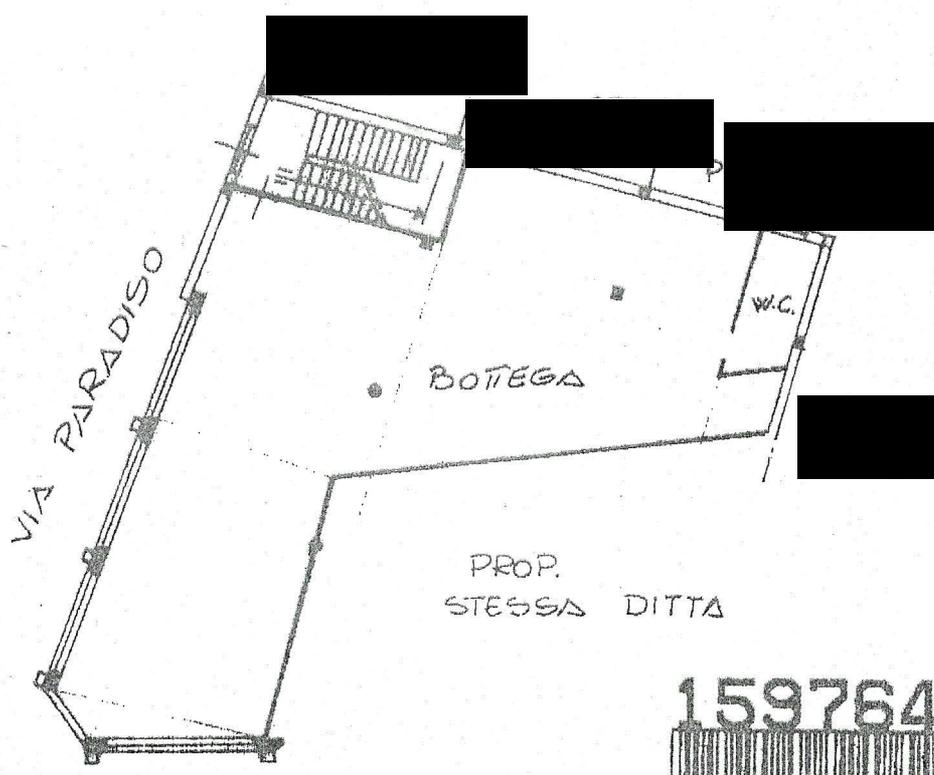
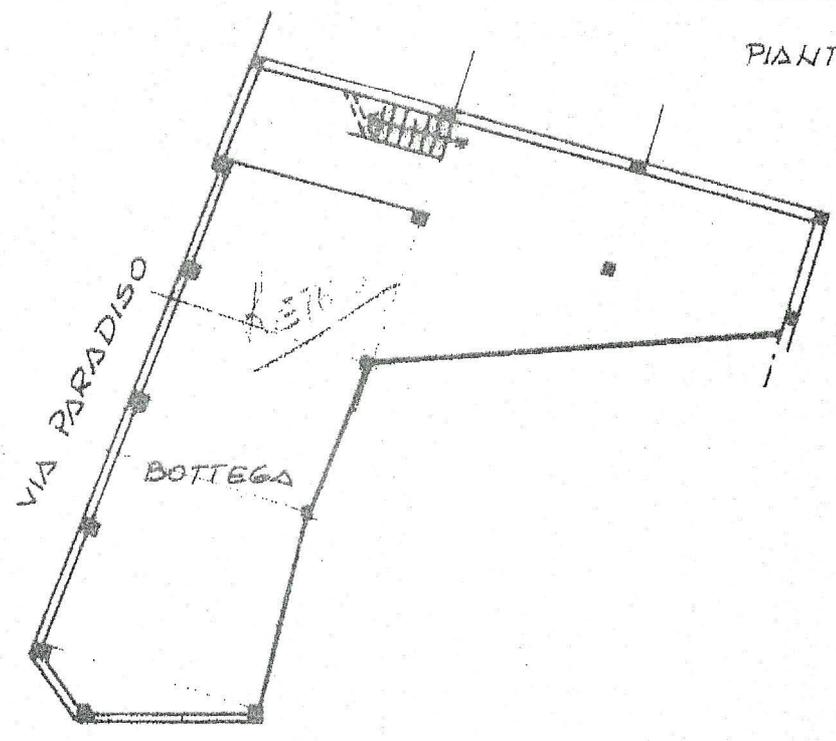


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LENTINI via REG. MARGHERITA civ.

PIANTA PIANO INTERRA
H=3:20

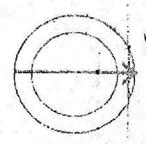


PROP.
STESSA DITTA

1597643

VIA REG. MARGHERITA

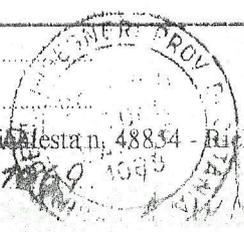
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C.
Planimetria in scala

Compilata dal INGEGNERE
(Titolo, cognome e nome)
ANTONIO BASILE



RISERVATO ALL'UFFICIO

15-6-90

presentazione: 15/06/1990 - Data: 12/12/2006 - Vis. n. SR0154547 - Richiesta n. 48854 - Richiedente ARCH. MINNITI

schede: 23 Formato di acq.: A4 (209x297) - Part. di acq. n. 795 sub. 1
della provincia di CATANIA n. 12/6/90

250