

caso in esame, dall'estratto di mappa ritirato al N.C.E.U., la particella risulta libera da costruzioni.

2 - CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Beni lotto B. Non è possibile esprimersi circa la conformità dei documenti catastali (riportati in allegato) ed urbanistici (consultati presso gli Uffici competenti) in quanto non si è potuto appurare lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo, visto la non accessibilità ai beni in oggetto.

3 - STATO DI POSSESSO

Beni lotto B. Alla data del sopralluogo i beni dell'esecutata, anche in questo caso inaccessibili, visto l'assenza delle parti ai sopralluoghi peritali, non mostravano alcun segno circa lo stato di possesso. Ad eccezione dei beni B. 1 e B. 2, la villetta [redacted] dove avendo richiesto al citofono informazioni sulla posizione della [redacted] un uomo ha così replicato: "la [redacted] non ha mai abitato in questa casa".

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 "B" gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

B1:

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 24 dicembre 2003 su istanza di [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] 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;

B2:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 04 novembre 2000 su istanza di Banco di Sicilia Credito Fondiario, al numero particolare 2200;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 24 dicembre 2003 su istanza di [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^a aprile 2005 su istanza della Banca Popolare di Ragusa, al numero particolare 10490

B3:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 04 novembre 2000 su istanza di Banco di Sicilia Credito Fondiario, al numero particolare 2200;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 24 dicembre 2003 su istanza di [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;

B4:

- 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 Banca 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 B. 1, B. 2 e B. 3

Come è stato descritto, l'immobile (bene B. 1) con terreno annesso (bene B. 2) ed il terreno che risulta della lottizzazione (bene B. 3), sono inseriti all'interno di un complesso residenziale in prossimità del mare; nella fattispecie, per l'immobile in questione, non è stato possibile prendere visione dell'attuale destinazione d'uso, delle finiture e dello stato di manutenzione interna dell'immobile. Preso atto della mancanza di un'adeguata documentazione che permetta l'apprendimento delle effettive dimensioni dell'immobile in questione, essendo in possesso della documentazione catastale consistente in visure e planimetrie generali, 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"; considerando un unico insieme i beni B. 1, B. 2 e B. 3.

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile compiere soltanto una supervisione generale esterna, denunciante dall'ingresso lo stato di continua manutenzione e buona fattura delle finiture. Pertanto si è deciso di utilizzare, come parametro di confronto, il valore di un immobile recentemente venduto all'interno dello stesso complesso residenziale, con finiture medie e dalla consistenza in vani leggermente inferiore (5 vani + terreno annesso di circa mq. 1980). Secondo quanto fornito dalla agenzia "Immobiliare casa" di Augusta (sr), il prezzo pagato per la compravendita del sopraccitato immobile dalle caratteristiche similare ai beni B. 1 e B. 2, corrisponde a € 145.000,00.

Quindi si è assunto un valore commerciale pari a € 28.000,00 al vano catastale e € 3,00 al metro quadro di superficie per il terreno annesso. Il bene B. 1 ha una consistenza di 6 vani catastali ed il bene B. 2 ha una superficie di mq. 1980.

Pertanto, si ottiene:

Superficie commerciale	Valore unitario	Probabile valore venale
6 vani	28.000,00 € / vano	€ 168.000,00
1.980 mq	3,00 / mq	€ 5.940,00
Totale		€ 173.940,00

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 DEI BENI B. 1 - B. 2 E B. 3

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

$\frac{1}{2} (173.940,00 + 120.000,00) \text{ €} = 146.970,00$

che in cifra tonda risulta € 147.000,00
(centoquarantasettemila euro)

Bene B. 4

Come è stato descritto, l'immobile è inserito all'interno di un complesso residenziale in prossimità del mare; nella fattispecie, per il terreno in questione, non è stato possibile identificare l'esatta collocazione e quindi l'attuale condizione d'uso. Allo scopo di ottenere una valutazione attendibile è stata effettuata la "Stima sintetica in base al valore di libero mercato", mentre non è risultato possibile effettuare altre modalità di stima in quanto dalle visure catastali non risulta alcun reddito, né risulta possibile ipotizzare un eventuale affitto del suddetto terreno.

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Dal sopralluogo effettuato, non è stato possibile identificare l'immobile in questione, né compiere una supervisione generale. Considerando quindi la destinazione d'uso (limitata dalla zona e dalla fascia di rispetto costiera) del terreno in questione e la esigua capacità edificatoria (0,03 mc/mq corrispondenti 30 mc edificabili, circa 10 mq) si è assunto un valore commerciale pari a € 30,00 al metro quadro di superficie commerciale. Il bene B. 4 si sviluppa per una superficie commerciale di mq. 1.000.

Pertanto, si ottiene:

Superficie commerciale	Valore unitario	Probabile valore venale
1.000 mq	30,00 € / mq	€ 30.000,00

che in cifra tonda risulta € 30.000,00
(trentamila euro)

Documentazione fotografica:

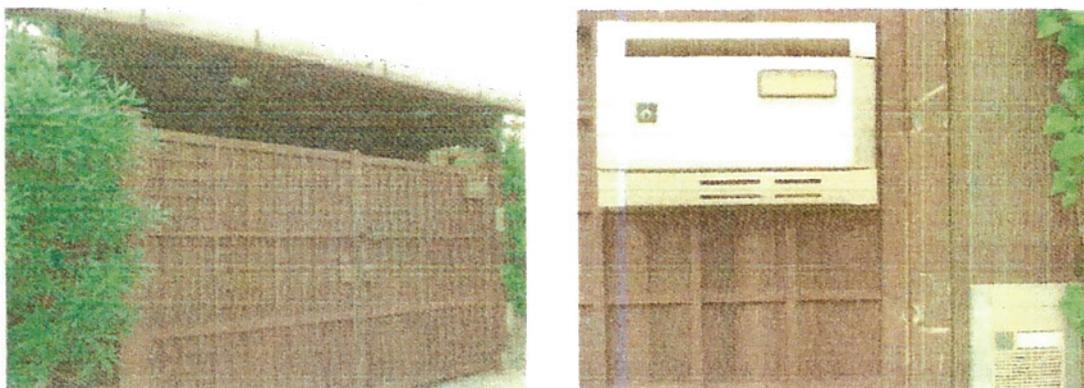


foto 7 e 8: Cancelli di ingresso e particolare del citofono dei beni B. 1, B. 2 e B. 3.