

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 5

a) + b) Esatta indicazione, individuazione e descrizione sommaria del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 5" è un appartamento destinato ad uso abitativo, che si sviluppa su un unico livello al secondo piano, interno 10, di un edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra ubicato in via Vanvitelli n.47 avente le seguenti quote millesimali;

- millesimi proprietà, 78,90
- millesimi spese pulizia scala e androne, 88,00
- millesimi spese varie scala e androne, 82,00
- millesimi ascensore, 82,00.

L'edificio è destinato per la maggior parte ad abitazioni ed è raggiungibile da Siracusa percorrendo viale Zecchino, da viale Tica, per 300 metri dove si raggiunge via Vanvitelli. Svoltando su detta via si procede per 150 metri trovandosi sulla sinistra il cancello d'ingresso al n.47.

Il lotto ove è ubicato l'edificio confina su tre lati con altre proprietà e sul lato est con la via Vanvitelli.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare cata-

stale; individuata al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 33, particella 2888 sub 10 <ex particella 161 sub 10> (piano 2), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani.

c) Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà dei _____

_____ lei _____ Esso é attualmente occupato _____ indicati _____

d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e che saranno cancellati regolarizzati dalla procedura:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- per domande giudiziali: *nessuno*,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge: *nessuno*,
- altri pesi e limitazioni d'uso: *nessuno*,

II. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati

o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

• ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del **27/10/2000** - Registro Generale n.**15811**, Registro Particolare n.**2148** - Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **650.000.000**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di lire **1.3000.000.000** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.,

contro [illegibile]

ISCRIZIONE CONTRO del **13/10/2004** - Registro Generale n.**23768**, Registro Particolare n.**6171** - Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **465.000,00**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di euro **930.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.,

ISCRIZIONE CONTRO del **09/07/2009** - Registro Generale n.**14876**, Registro Particolare n.**3195** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **97.178,09**, ipoteca a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. di euro **120.678,09** su:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,
- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

Contro; I

ISCRIZIONE CONTRO del **28/02/2012** - Registro Generale n.**4278**, Registro Particolare n.**379** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **135.734,89**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.

P.A. di euro **200.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,
- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186

particella 149 sub 3.

Contro;

Sicilia.

- PIGNORAMENTI ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/12/2013** - Registro Generale n.**18410**, Registro Particolare n.**14031** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. dei seguenti immobili:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

Contro; La Rosa Silvano, La Rosa Vincenzo e Valvo Clelia.

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2010 - Registro Generale n.11672, Registro Particolare n.7798 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. dei seguenti immobili:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.

Contro; L. n. 11/1979 art. 10, comma 1, lett. a) e Valore

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- importo annuo delle spese di gestione e manutenzione (spese condominiali): la quota annua da versare, secondo la ripartizione millesimale relativamente al consuntivo dell'anno 2012, è di €. 530,75,

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna,

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna,

- eventuali cause in corso: nessuna,

- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/1971 - Registro Generale n. 10097, Registro Particolare n. 8509 - atto

notarile pubblico, compravendita del 23/03/1971,
notaio Zocco, contro F

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,

**e) Elencazione delle pratiche edilizie e regolarità
dell'immobile sotto il profilo urbanistico:**

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli
archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune
di Siracusa hanno portato alla luce l'esistenza di;

- una Licenza Edilizia n.678 del 02/04/1968 (alle-
gato 6c) per la "COSTRUZIONE DI UNA CASA PALIZZA-
TA NEL RONCO 1° A VIALE ZECCHINO IN SIRACUSA".

- un'autorizzazione edilizia n.2393 del 18/06/1999
(allegato 6d) per "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINA-
RIA E STRAORDINARIA.

Rispetto ai titoli rilasciati non sono state ese-
guiti, successivamente, lavori difformi.

Risulta rilasciato certificato di abitabilità Prot.
n.9000/Ig del 19/06/1970 (allegato 7c).

f) Descrizione analitica dei beni pignorati:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE "a"

L'appartamento fa parte di un condominio costruito alla fine degli anni '60.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità oggetto della presente procedura esecutiva, è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cementizi gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realizzati con mattoni forati in doppia fila "a cassetta" con camera d'aria per uno spessore variabile da 30 a 40 cm. circa; le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

Esternamente l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'edificio è dotato di ascensore e l'appartamento è fornita degli impianti; elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento.

L'impianto elettrico risulta funzionante ma sprovvisto di certificati di conformità.

L'ingresso all'appartamento, avviene dall'atrio del vano scala.

Di fronte all'ingresso vi è uno studio ed un salone

mentre sulla destra un corridoio che conduce; alla cucina, al soggiorno, alle camera da letto, al ripostiglio e ai due servizi igienici. Tutti questi ambienti, aventi altezza di 2,90 m, hanno luce ed aria diretta dall'esterno, tranne i disimpegni ed il ripostiglio, e sono così composti;

INGRESSO

Esso risulta ampio e ben rifinito, arredato con vari mobili e pavimentato in scagli di marmo. La porta d'ingresso, di tipo blindata e rifinita in legno.

STUDIO - SALONE/PRANZO

Questi due vani formano un unico ambiente diviso in due zone da una porzione di tramezzo. L'ambiente è ben rifinito con carta da parati e soffitto tinteggiato con pittura lavabile e pavimentato in scagli di marmo. Arredato con; una scrivania e due librerie la zona studio e divani, tavolo da pranzo, spaccchia-tavola, credenza e altri mobili la zona salone/pranzo. Questi vani hanno entrambi accesso esterno sul balcone tramite tre ampie porte-finestre in legno con relative avvolgibili e cassonetti superiore.

LAVANDERIA

La lavanderia risulta essere un doppio servizio,

ben rifinito, è rivestito con mattonelle di ceramica e presenta i seguenti sanitari: una pilozza con funzione di lavabo, un vaso igienico, un bidè, e un attacco per lavabiancheria.

RIPOSTIGLIO

Vicino alla cucina è ubicato un piccolo ripostiglio ben rifinito, mancante di luce ed aria diretta dall'esterno.

CUCINA

La cucina di modesta dimensione è attrezzata con; mobili, pensili ed elettrodomestici oltre ad un piccolo tavolo. Essa risulta ben rifinita, piastrellata fino all'altezza di metri 1,50 e tinteggiata con pittura lavabile per la restante parte ed il soffitto. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alla porta-finestra in legno con relativa avvolgibile e cassonetto superiore, dalla quale si ha accesso verso l'esterno sul balcone che risulta chiuso con vetrata in alluminio.

BAGNO

Questo bagno considerato il bagno principale è ben rifinito e rivestito con mattonelle di ceramica e presenta i seguenti sanitari: un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidè, una vasca da bagno ed una doccia con relativo box.

SOGGIORNO

L'ambiente è ben rifinito con carta da parati e soffitto tinteggiato con pittura lavabile e pavimentato in scagli di marmo. Arredato con; tavolo, divani e libreria si presta ad essere utilizzato come stanza di soggiorno. Esso ha accesso esterno sul balcone tramite un ampia porta-finestra in legno con relative avvolgibili e cassonetti superiori.

CAMERA DA LETTO 1

La camera da letto ha un'ampiezza tale da permettere l'utilizzo come camera doppia anche se attualmente è arredata con un lettino singolo oltre ad una scrivania e un armadio di grande dimensione.

Essa risultano ben rifinita con carta da parati, soffitto tinteggiato con pittura lavabile e pavimentata in scagli di marmo. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate ad un ampia porta-finestra in legno con relativa avvolgibile e cassonetto superiore dalla quali si ha accesso verso l'esterno sul balcone.

CORRIDOIO

Esso ha funzione di connettivo con tutti i vani e risulta ben rifinito con carta da parati, soffitto tinteggiato con pittura lavabile e pavimentato in

scagli di marmo. La sua ampiezza è tale da essere arredato con una serie di librerie su uno dei lati lunghi.

CAMERA DA LETTO 2

Trattasi di camera da letto matrimoniale arredata con; un letto, un armadio, un comò ed un divano.

Essa risulta, come tutte le altre stanze, ben rifinita con carta da parati, soffitto tinteggiato con pittura lavabile e pavimentata in scagli di marmo.

L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate ad un'ampia finestra in legno con relativa avvolgibile e cassonetto superiore.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Ingresso	8,73	1,0	8,73
Studio	19,57	1,0	19,57
Salone/Pranzo	25,35	1,0	25,35
Disimpegno 1	3,48	1,0	3,48
Lavanderia	5,25	1,0	5,25
Cucina	8,11	1,0	8,11
Ripostiglio	1,02	1,0	1,02
Disimpegno 2	16,97	1,0	16,97
Bagno	6,65	1,0	6,65
Soggiorno	18,18	1,0	18,18
Letto 1	17,43	1,0	17,43
Letto 2	18,44	1,0	18,44

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
SOMMANO			149,18

g) Dotazioni condominiali e pertinenze:

Le dotazioni condominiali consistono nell'atrio di accesso e altri spazi esterni adibiti a spazio di manovra e parcheggio.

Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegati 8e).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 1.200,00 €/mq.

di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale ragguagliata al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile parziale dei vani che compongono l'appartamento si ricava: superficie totale di **149,18 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$1.200,00 \text{ €/mq.} \times 149,18 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€}. 179.016,00.}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (conside-

rando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9c) risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili ubicati nel Comune di Siracusa in stato conservativo normale in zona urbana/periferica oscilla tra un **valore min** di **1.000 €/mq** ed un **valore max** di **1.350 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, quindi più fa-

cilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Abitazione: €/mq **1.000,00**

Per cui un valore complessivo di:

1.000,00 €/mq. x 186,29 mq. = **€. 186.290,00.**

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio (allegato 9c) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per abitazioni civili un **valore min** di **4,0 €/mq** ed un **valore max** di **5,6 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Abitazioni civili: €/mq **4,0**

Per cui un valore di locazione pari a:

4,0 €/mq. x 186,29 mq. = €. 745,16.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto,

il seguente:

Fitto mensile R_m lordo = 745,16 €/mese,

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$$V = R_{\text{annuo}}/r = 745,16 \times 12 / 0,04 = 8.941,92 / 0,04 = \text{€}.$$

223.548,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 5

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri
estimativi adottati si ha:

ABITAZIONE

- Valore risultante dalla stima per valori compara-
tivi:

€. 179.016,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unita-
ri dell'immobile attraverso i dati desunti dal-
l'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 186.290,00,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-
bile attraverso i canoni di locazione:

€. 223.548,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-
ri, risulta:

Valore Capitale Medio (€. 179.016,00 + €.

186.290,00 + €. 223.548,00) / 3 = €. 196.284,67.

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 196.284,67.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

€. 196.284,67

che viene approssimato per eccesso a €.

196.285,00 (diconsi euro

centonovantaseimiladuecentottantacinque virgola zero).

i) Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 6

a) + b) Esatta indicazione, individuazione e descrizione sommaria del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 6" è un'autorimessa al piano terra, di un edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra ubicato in via Vanvitelli n.47 avente le seguenti quote millesimali;

- millesimi proprietà, 4,20

L'edificio è destinato per la maggior parte ad abitazioni ed è raggiungibile da Siracusa percorrendo viale Zecchino, da viale Tica, per 300 metri dove si raggiunge via Vanvitelli. Svoltando su detta via si procede per 150 metri trovandosi sulla sinistra il cancello d'ingresso al n.47.

Il lotto ove è ubicato l'edificio confina su tre lati con altre proprietà e sul lato est con la via Vanvitelli.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale; individuata al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 33, particella 2888 sub 31 <ex particella 1426 sub 6> (piano T), categoria A/6,

classe 3, consistenza 16 mq.

c) Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà
dei S

me . Esso è
proprietà

d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e che saranno cancellati regolarizzati dalla procedura:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti
forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa
risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- per domande giudiziali: *nessuno*,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di
cubatura: *nessuno*,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di
assegnazione della causa al coniuge: *nessuno*,
- altri pesi e limitazioni d'uso: *nessuno*,

**II. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati
o regolarizzati al momento della vendita a cura e
spese della procedura;**

• ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2000 - Registro Genera-

le n.15811, Registro Particolare n.2148 - Ipoteca
derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **650.000.000**, ipoteca a favore di Ban-
ca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di
lire **1.3000.000.000** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 27,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,
- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.,

contro

ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2004 - Registro Generale n. 23768, Registro Particolare n. 6171 - Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **465.000,00**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di euro **930.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,
- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.,

contro I

vano e ,debitore non datore, La Rosa Giovanni,

ISCRIZIONE CONTRO del **09/07/2009** - Registro Genera-

le n.**14876**, Registro Particolare n.**3195** - Ipoteca

giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **97.178,09**, ipoteca a favore

di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. di euro

120.678,09 su:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al

foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella

2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub

31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186

particella 149 sub 3.

Contro; La r

ISCRIZIONE CONTRO del **28/02/2012** - Registro Genera-

le n.**4278**, Registro Particolare n.**379** - Ipoteca

giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **135.734,89**, ipoteca a favore

di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.

P.A. di euro **200.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,
- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,
- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

Contro; L

C

- PIGNORAMENTI ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/12/2013** - Registro Generale n.**18410**, Registro Particolare n.**14031** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. dei seguenti immobili:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

- 33 particella 160 sub 8,
- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149,
 - autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,
 - villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

Contro; 1

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/05/2010** - Registro Generale n.**11672**, Registro Particolare n.**7798** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. dei seguenti immobili:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.

Contro; La Rosa

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- importo annuo delle spese di gestione e manutenzione (spese condominiali): la quota annua da versare, secondo la ripartizione millesimale relativamente al consuntivo dell'anno 2012, è di € 21,26,

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna,
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna,

- eventuali cause in corso: nessuna,

- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto

d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/1971 - Registro Generale n. 10097, Registro Particolare n. 8509 - atto

notarile pubblico, compravendita del 23/03/1971,

notaio Zocco, contro Parassiti Rosario a favore di

La Rosa Vincenzo e Valvo Clelia su:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al

foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

e) Elencazione delle pratiche edilizie e regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico:

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Siracusa hanno portato alla luce l'esistenza di;

- una Licenza Edilizia n.678 del 02/04/1968 (allegato 6c) per la "COSTRUZIONE DI UNA CASA PALIZZATA NEL RONCO 1° A VIALE ZECCHINO IN SIRACUSA".
- un'autorizzazione edilizia n.2393 del 18/06/1999 (allegato 6d) per "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

Rispetto ai titoli rilasciati non sono state eseguiti, successivamente, lavori difformi.

Risulta rilasciato certificato di abitabilità Prot. n.9000/Ig del 19/06/1970 (allegato 7c).

f) Descrizione analitica dei beni pignorati:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE "a"

Il garage fa parte di un condominio costruito alla fine degli anni '60.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità

oggetto della presente procedura esecutiva, è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cementizi gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa; i muri esterni e di separazione interna sono realizzati con blocchi di pietra calcarea per uno spessore di 25 cm. circa.

Esternamente l'immobile si presenta ben intonacato ed in discreto stato di conservazione.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

Il garage è dotato semplicemente di impianto elettrico ed idrico-fognario.

Tutti gli impianti sono funzionati ma sprovvisti di certificati di conformità.

Le finiture interne sono semplici; intonaco di tipo civile e pavimentazione in graniglia. La chiusura con saracinesca in ferro a comando elettrico.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Garage	15,34	1,0	15,34
SOMMANO			15,34

g) Dotazioni condominiali e pertinenze:

Le dotazioni condominiali consistono negli spazi esterni adibiti a spazio di manovra e parcheggio.

Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegati 8f).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione,

accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 800,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale ragguagliata al 50% della sua reale estensione). Dai Rilievi effettuati si ricava: superficie totale di **15,34 mq.** di **superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di

mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$800,00 \text{ €/mq.} \times 15,34 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 12.272,00.}}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di

25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9c) risulta che il valore di mercato in euro/mq per box ubicati nel Comune di Siracusa in stato conservativo normale in zona urbana/periferica oscilla tra un **valore min** di **750 €/mq** ed un **valore max** di **1.000 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, quindi più facilmente vendibile, ma facendo parte di un condominio si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max.

Autorimessa: $(\text{€/mq } 750 + \text{€/mq } 1000) / 2 = \text{€/mq } 875,00$

Per cui un valore complessivo di:

$875,00 \text{ €/mq.} \times 17,14 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. } 14.997,50.}}$

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio (allegato 9c) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per box un **valore min** di **3,20 €/mq** ed un **valore max** di **4,6 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Autorimessa: €/mq **3,20**

Per cui un valore di locazione pari a:

$3,20 \text{ €/mq.} \times 17,14 \text{ mq.} = \text{€. } 54,85.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 54,85 \text{ €/mese,}$

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 54,85 \times 12 / 0,04 = 658,20 / 0,04 = \text{€.}$

16.455,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 6

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri

estimativi adottati si ha:

AUTORIMESSA

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

€. 12.272,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 14.997,50,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€. 16.455,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio ($€. 12.272,00 + €. 14.997,50 + €. 16.455,00$)/3 = €. 14.574,83.

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 14.574,83.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

€. 14.574,83

che viene approssimato per eccesso a €. 14.575,00

(diconsi euro

quattordicimilacinquecentosettantacinque virgola
zero) .

i) Quote indivise:

Non esistono quote indivise.