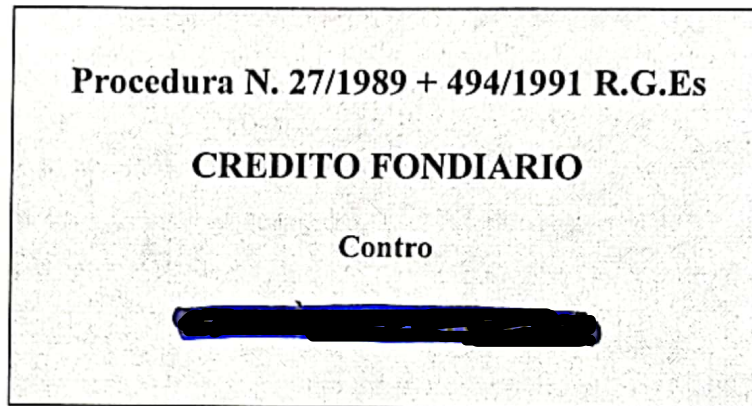


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Fabio Salvatore Mangano, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma Giudice Dott. Fabio Salvatore Mangano in data 04 Ottobre 2014 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° 27/1989 R.G.Es. pendente tra il CREDITO FONDIARIO ed il sig. [REDACTED] cui risulta riunita la procedura 494/1991 R.G.Es.

Il sottoscritto accettava l'incarico all'udienza del giorno 25 Novembre 2014 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 fissata 45 giorni prima dell'udienza del 31 Marzo 2015 e successivamente prorogata, per consentire al custode nominato nel corso della procedura, Avv. Giuseppe Librizzi, di espletare i propri compiti ed entrare nel possesso dei beni, alla data del 14 Luglio 2015.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I. esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero

- interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II.** descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III.** individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI.** verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII.** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;



- IX.** valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X.** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

---

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.

Lo svolgimento delle operazioni peritali ha visto il susseguirsi di ripetuti sopralluoghi, preceduti da comunicazione raccomandata A.R. alle parti, effettuati presso l'immobile sito nel Comune di Avola, Via Catania, 76. Questi, effettuati dal CTU rispettivamente in data 22 Dicembre 2014 e 08 Gennaio 2015, sono risultati vani causa assenza del soggetto esecutato.

In data 09 Gennaio 2015 il CTU sospende le operazioni richiedendo alla S.V. la nomina del custode per il proseguimento dell'incarico. In data 02 Aprile 2015, con provvedimento di nomina emesso dal G.E. Dott. Fabio Salvatore Mangano, viene nominato quale custode l'Avv. Giuseppe Librizzi che si attiva tempestivamente per l'espletamento dell'incarico affidatogli relazionandosi con il sottoscritto CTU ed effettuando gli adempimenti di rito.

In data 28 Aprile 2015, alla presenza del custode Avv. Giuseppe Librizzi, il sottoscritto CTU avvia le operazioni peritali iniziando a prendere visione degli immobili facenti parte del compendio pignorato e siti nel Comune di Avola, Via Catania effettuando rilievo metrico e fotografico.

Successivamente, a seguito di contatti e comunicazioni intercorse tra il custode ed i proprietari dei rimanenti lotti facenti parte del compendio immobiliare pignorato, il CTU è stato messo nelle condizioni di proseguire il proprio lavoro riuscendo con ulteriori due sopralluoghi avvenuti rispettivamente in data 14 Maggio 2015 e 19 Maggio 2015 a prendere visione della totalità

dei cespiti siti nei comuni di Avola ed Augusta, redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC dei Comuni di Avola ed Augusta e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nei medesimi comprensori.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI**

I beni oggetto di stima risultano essere così individuati:

**LOTTO 1:** «Negozio sito in Avola (SR), Via Catania, 88 – Pal. B. Nel N.C.E.U del Comune di Avola censito al Fg. 50, p.lla 650, sub. 21 - (*Ex Fg. 50, p.lla 364/21*)».

**LOTTO 2:** «Box sito in Avola (SR), Via Catania, sn – Pal. B. Nel N.C.E.U del Comune di Avola censito al Fg. 50, p.lla 650, sub. 20 - (*Ex Fg. 50, p.lla 364/20*)».

**LOTTO 3:** «Appartamento sito in Avola (SR), Via Catania, 90 – Pal. B. Nel N.C.E.U del Comune di Avola censito al Fg. 50, p.lla 650, sub. 12 - (*Ex Fg. 50, p.lla 364/12*)».

**LOTTO 4:** «Box sito in Avola (SR), Via Catania, sn – Pal. A. Nel N.C.E.U del Comune di Avola censito al Fg. 50, p.lla 650, sub. 23 - (*Ex Fg. 50, p.lla 365/4*)».

**LOTTO 5:** «Negozio sito in Avola (SR), Via Catania, 70/72 – Pal. A. Nel N.C.E.U del Comune di Avola censito al Fg. 50, p.lla 650, sub. 28 - (*Ex Fg. 50, p.lla 365/9*)».

**LOTTO 6:** «Negozio sito in Avola (SR), Via Catania, 80/82 – Pal. B. Nel N.C.E.U del Comune di Avola censito al Fg. 50, p.lla 650, sub. 7 - (*Ex Fg. 50, p.lla 364/7*)».

**LOTTO 7:** «Negozio sito in Avola (SR), Via Catania, 76 – Pal. B. Nel N.C.E.U del Comune di Avola censito al Fg. 50, p.lla 650, sub. 8 - (*Ex Fg. 50, p.lla 364/8*)».

**LOTTO 8:** «Terreno sito in Avola (SR), C.da Cannarelli. Nel C.T. del Comune di Avola censito al Fg. 8, p.lla 28».

**LOTTO 9:** «Appartamento e box sito in Augusta (SR), Via Catania, 116/B – piano terzo, int. 6. Nel N.C.E.U del Comune di Augusta censito al Fg. 55, p.lla 831, sub. 68 - (*Ex Fg. 55, p.lla 433/12*)».

**LOTTO 10:** «Fabbricato adibito a magazzino sito in Augusta (SR), C.da Cozzo Filonero. Nel N.C.E.U del Comune di Augusta censito al Fg. 43, p.lla 526».

**LOTTO 11:** «Garage sito in Augusta (SR), C.da Cozzo Filonero. Nel N.C.E.U del Comune di Augusta censito al Fg. 43, p.lla 528».

**LOTTO 12:** «Terreno sito in Augusta (SR), C.da Cozzo Filonero. Nel C.T. del Comune di Augusta censito al Fg. 43, p.lla 233».



**LOTTO 8**

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

«Terreno sito in Avola (SR), C.da Cannarelli. Nel C.T. del Comune di Avola censito al Foglio 8, p.lla 28, esteso 3.100 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Avola, C.da Cannarelli (*Avola Antica*), della superficie catastale complessiva di 3.100 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SP 4, superando l'Eremo Madonna delle Grazie.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento *SS 115*, ed è collegata alla zona periferica del centro urbano di Avola. L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti in quanto privo di recinzione su tutti i lati ad eccezione dei versanti Nord ed Ovest delineati dalle strade interpodereale di accesso.

Il terreno con andamento prevalentemente pianeggiante, allo stato attuale, risulta essere incolto e non mantenuto. Risulta essere presente in zona il servizio per la fornitura di energia elettrica.

**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 Avola (SR), intestato in proprietà per 1000/1000 a: ██████████ nato a ACI CATENA il 02/08/1949.

• **Terreno:** Foglio 8, p.lla 28, SEMINATIVO 4, are 31.00, Red. Dom. € 5,60, Red. Agr. € 1,28.

**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 (*Relazione notarile ex art. 567, Il comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Daniela Corsaro ed estratta in data 11.07.2013, 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, 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 3.100 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a € /mq 6,00.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

Foglio 8, p.lla 28	Mq. 3.100	€/mq 6,00 x 3.100	Euro	18.600,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>18.600,00</b>

(Euro diciottomilaseicento\00)

**REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Avola si è accertato quanto segue. In data 29 Dicembre 2014 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Avola, Area 2 - Settore Pianificazione Urbanistica SERVIZIO 1, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica n. 5 del 19 Gennaio 2015** nel quale si attesta che la particella di cui in oggetto *“secondo il Piano Regolatore Generale, con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, approvato con D. Dir. N. 425 dell'08 Aprile 2003, la p.lla 28 del Foglio di mappa 8 ricade in “Zona agricola E”* le cui norme prescrittive sono riportate nell'allegato prodotto. (*all.to n.6*)

**APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella relazione notarile ex art. 567 (*all.to n.5*) redatta dal Notaio Daniela Corsaro in data 11.07.2013, risulta essere di proprietà per 1/1 in testa a:  
[REDACTED] nato ad Aci Catena il [REDACTED]

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso del sig.  
[REDACTED]



LOTTO 9

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

«Appartamento e box sito in Augusta (SR), Via Catania, 116 – Scala B. Nel N.C.E.U del Comune di Augusta censito al Fg. 55, p.lla 831, sub. 68 - (Ex Fg. 55, p.lla 433/12)».

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel territorio del Comune di Augusta, Via Catania, 116 – Scala B – piano terzo ed un box a piano terra di 8,67 mq facente parte di un corpo di fabbrica a quattro livelli fuori terra.

Trattasi di un appartamento che presenta affaccio su due fronti, non servito da ascensore e posto all'ultimo piano con terrazza praticabile sovrastante.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona "Borgata"; zona di espansione dell'assetto urbano del paese di Augusta posta a nord del centro storico ed il cui sviluppo edilizio è databile agli anni Sessanta-Settanta con prevalenza di tipologie edilizie di fabbricati multipiano in linea. Prossima all'asse viario di collegamento (C.so Sicilia) con il centro storico per mezzo della realizzazione del ponte alternativo all'accesso principale attraverso la Porta Spagnola. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, ospedale, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla metà degli anni Sessanta (come da concessione edilizia del 1966), risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello; vi si accede dal fronte principale prospiciente l'attuale Via Catania attraverso un androne che serve un corpo scala di collegamento verticale ai piani privo di ascensore.

L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella residenziale, si presenta così come di seguito descritto: ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, quattro camera da letto e servizio igienico.

Relativamente al box, che dall'atto di pignoramento immobiliare risulta essere descritto "dell'ampiezza di 8,67 mq. confinante con area comune, vano centrale termica con ingresso e con box XXXXXXXXXX; non censito in catasto", si rileva che alla data del sopralluogo non è stato possibile individuarlo in quanto non accatastato, fisicamente non accessibile dall'area comune di



ingresso posta nell'androne, ed esternamente non riconoscibile a causa della realizzazione di box nell'area porticata del corpo di fabbrica. Non verrà di seguito valutato al fine della stima.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria di progetto allegata alla concessione edilizia e quella catastale a meno di lievi modifiche di distribuzione degli spazi interni per mezzo di demolizione di qualche tramezzo.

L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, ed è pari a 2.90 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 134,40 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terzo	Ingresso	mq.	-	3,50
	Soggiorno	mq.	-	16,20
	Studio	mq.	-	9,20
	Cucina	mq.	-	17,40
	Disimpegno	mq.	-	9,10
	Camera_1	mq.	-	10,00
	Camera_2	mq.	-	15,50
	Camera_3	mq.	-	17,80
	Camera_4	mq.	-	13,40
	Servizio igienico	mq.	-	5,20
	<b>Totale superficie</b>	mq.		<b>134,40</b>

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balcone_1	mq.	-	11,40
	Balcone_2	mq.	-	11,60

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

All'immobile, ad uso residenziale, è possibile accedere per mezzo di un portone di ingresso in alluminio anodizzato che consente, attraversando il corpo scala comune del palazzo, di raggiungere l'appartamento posto al terzo piano.

Gli ambienti interni risultano rifiniti con pavimentazione in segato di marmo e finitura parietale diversificata a seconda degli ambienti: tamponato, pittura lavabile e carta da parati. L'intero immobile risulta essere provvisto in parte di infissi con telaio in ferro zincato, vetro singolo ed elementi oscuranti avvolgibili in plastica ed in parte da infissi con telaio in alluminio e vetro camera doppio. Il servizio igienico si presenta pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di ceramica di media qualità e dotati di sanitari di buona fattura.

Il cespite risulta attrezzato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia; non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione di n. 1 pompe di calore per il condizionamento dell'aria nei periodi invernale ed estivo in corrispondenza della camera da letto matrimoniale; il riscaldamento dell'ACS avviene per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo.

#### DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/1 a: [REDACTED] nata ad Avola il [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 55, p.lla 831, sub. 68, cat. A/3, cl. 2, cons. 8 vani, Rendita € 454,48.

#### 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 (*Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c., all.to n. 5*) redatta dal Notaio Dr. Giuseppe Reina ed estratta in data 20.11.2014, 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 consono 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 134,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili ad uso residenziale si può assumere pari a €/mq 800,00.

##### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	Mq. 134,40	€/mq 800,00	Euro	107.520,00
--------------	------------	-------------	------	------------

Altre superfici:

Balcone_1	Mq. 11,40	€/mq 800,00 * 1/3	Euro	3.040,00
Balcone_2	Mq. 11,60	€/mq 800,00 * 1/3	Euro	3.093,30
Sommano complessivi:			Euro	113.653,30

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

Euro 113.653,30 - 5.682,66 (5%) =	Euro	107.970,64
Arrotondando in cifra tonda	Euro	108.000,00

(Euro centottomila\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 117,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a €/mq x mese 2,80.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta appartamento:

Appartamento	Mq. 117,30	€/mq x mese 2,80	Euro	328,44
--------------	------------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1_2	Mq. 23,00	€/mq x mese 2,80 * 1/3	Euro	21,46
Sommano complessivi:			Euro	349,90

Considerando una decurtazione del 5% 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:

- $Rl \times 0.9 = 349,90 \times 0.9 = 314,91 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $314,91 \times 12 = 3.778,92 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 3.778,92 / 0.04 = 94.473,00 \text{ €}$

Euro $94.473,00 - 4.723,65 (5\%) =$	Euro	89.749,35
Arrotondando in cifra tonda	Euro	89.700,00

(Euro ottantanovemilasettecento\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            | € 108.000,00 |
| B) Metodo per capitalizzazione dei redditi | € 89.700,00  |

- Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ 98.800,00

(Euro novantottomilaottocento\00)

**REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. In data 13 Maggio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, V Settore – Urbanistica, 2° Servizio – Ufficio Edilizia Privata, per estrazione copie di licenza edilizia ed abitabilità relativamente al fabbricato oggi sito in Via Catania, 116. Veniva successivamente comunicato al CTU che in base alle ricerche effettuate “per l'immobile oggetto di richiesta agli atti del Comune risulta rilasciata la Licenza Edilizia n. 106/1966 del 28.11.1966 per la realizzazione di n° 18 alloggi – ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI in Via Contrada Saline.” Risulta essere stato rilasciato Nulla Osta al richiesto permesso di abitabilità in data 19/08/1991 a nome del richiedente Amara Domenico. (all.to n.6)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe energetica “G”, con indice di prestazione energetica globale pari a 258,51 KWh/mq anno. (all.to n.6)

**APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. (all.to n.5) redatta dal Notaio Giuseppe Reina risulta essere di proprietà per l'intero di [REDACTED] nata ad Avola [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del 09/02/1987, rogato dal notaio Giovanni Vacirca, trascritto presso al conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 11/02/1987 ai nn. 2842/2058, da potere di [REDACTED], nato ad Avola il [REDACTED].

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] quale abitazione principale.

Riepilogando si riportano in tabella i valori estimativi dei singoli LOTTI:

	<b>Identificativo catastale</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore (€) della proprietà</b>
<b>LOTTO 1</b>	Fg. 50, p.lla 650, sub. 21	Avola	Negoziò	91.200,00
<b>LOTTO 2</b>	Fg. 50, p.lla 650, sub. 20	Avola	Garage	16.300,00
<b>LOTTO 3</b>	Fg. 50, p.lla 650, sub. 12	Avola	Appartamento	105.600,00
<b>LOTTO 4</b>	Fg. 50, p.lla 650, sub. 23	Avola	Garage	12.900,00
<b>LOTTO 5</b>	Fg. 50, p.lla 650, sub. 28	Avola	Negoziò	78.300,00
<b>LOTTO 6</b>	Fg. 50, p.lla 650, sub. 7	Avola	Negoziò	82.400,00
<b>LOTTO 7</b>	Fg. 50, p.lla 650, sub. 8	Avola	Negoziò	47.000,00
<b>LOTTO 8</b>	Fg. 8, p.lla 28	Avola	Terreno	18.600,00
<b>LOTTO 9</b>	Fg. 55, p.lla 831, sub. 68	Augusta	Appartamento	98.800,00
<b>LOTTO 10</b>	Fg. 43, p.lla 526	Augusta	Fabbricato	174.500,00
<b>LOTTO 11</b>	Fg. 43, p.lla 528	Augusta	Garage	17.800,00
<b>LOTTO 12</b>	Fg. 43, p.lla 233	Augusta	Terreno	18.600,00
<b>Valore complessivo dei Lotti:</b>				<b>762.000,00</b>



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. 67 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria e/o estratto di mappa
5. Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c.
6. Documentazione urbanistica (CDU, Licenze e/o concessione edilizia, APE)
7. Titolo di proprietà
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio
9. Specifica delle competenze del C.T.U.

Siracusa li, 04 Giugno 2015

Il C.T.U.  
Arch. Claudio Mastriani