

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 241/2012 riunita alla R.G. 388/2014

**Promossa da: MOTTURA S.P.A. (Creditore Procedente)
BANCA CARIGE S.P.A. (Creditore Intervenuto)**

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA: con **Decreto di Nomina del 09.12.2019** e successivo giuramento per conferimento di incarico del **17.12.2019**, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa Chiara Salamone**, nominava lo scrivente, **Ing. Carmelo D'Amico**, libero professionista in **Avola**, esperto per la Stima degli immobili di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. Comunicati alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. Provveda:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'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 locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)

e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

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

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la 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, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede

l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati;*
- *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *il valore per metro quadro e il valore complessivo,*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*

- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *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;*

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. Alleghi *l'esperto a ciascuna relazione di stima:*

- *verbale di sopralluogo;*
- *almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;*
- *planimetria del bene;*
- *visure catastali relative al bene;*
- *copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;*
- *copia dei certificati di agibilità o abitabilità;*
- *copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;*

- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. Depositi la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda – mediante l'inserimento della dicitura omissis – le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. Invii, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. Riferisca tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. Riferisca inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

1. **autorizza** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. *dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);*
4. *autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;*
5. *ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;*
6. *rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);*
7. *ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.*

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;*
- ii istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico- edilizie;*
- iii istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;*
- iv istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;*
- v istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;*
- vi istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:*

- i. *ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;*
- ii. *redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);*
- vi. *specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);*
- vii. *specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);*
- ix. *indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;*
- x. *indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Studio della documentazione.

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **certificazione notarile** redatta dal Notaio in Corleone **Giulia Messina Vitrano** in data **14 Novembre 2018**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, è stata **individuata** l'ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito:

- 1) **Terreno sito nel Comune di Lentini (SR), nella Contrada Catalicciardo s.n.c., distinto in catasto terreni al Fg. 43 p.lla 784;**
- 2) **Terreno sito nel Comune di Lentini (SR), nella Contrada Catalicciardo s.n.c., distinto in catasto terreni al Fg. 43 p.lla 1286;**
- 3) **Terreno sito nel Comune di Lentini (SR), nella Contrada Catalicciardo s.n.c., distinto in catasto terreni al Fg. 43 p.lla 1287;**
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

- La Sig.r _____ ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/20** (un ventesimo) della piena proprietà relativamente alle p.lle 621, 622, 623, 1439 (ex 38), 1440 (ex 38), e i **diritti pari ad 1/4** (un quarto) della piena proprietà relativamente alle p.lle 784, 1286, 1287 giusta dichiarazione di Successione legittima in morte del proprio padre

, registrata a Lentini al n. 190 vol. 165, trascritta il 19/08/1985 ai nn. 12903/10478. Successivamente ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/1**, quindi la piena proprietà relativamente alle sole p.lle 784, 1286, 1287, giusto atto di divisione ricevuto dal Notaio **Domenico Incontro** da Francofonte in data **16/06/1986**, trascritto il 15/07/1986 ai nn. 10214/7820.

9) Immobile sito nel territorio di Lentini, Via Legnano n. 13, distinto in catasto fabbricati al Fg. 93, P.lla 1903 sub. 3 (per bonifica identificativo catastale risulta Fg. 86, P.lla 1902 sub. 3):

- Il Sig. _____, ebbe ad acquisire **i diritti pari a 16/18** (sedici diciottesimi) della piena proprietà dell'immobile sito in Lentini, Via Legnano n. 13, **distinto in catasto fabbricati al Fg. 93, P.lla 1903 sub. 3** in oggetto, giusto atto di donazione a rogito notaio **Carmelo Leone** da Lentini del **02/06/1988**, rep. n. 12501, raccolta n. 6851, registrato a Lentini il 21/06/1988 al n. 778, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 21/06/1988 ai nn. 10628/8315, da potere della madre nata a _____ ;
Inoltre ebbe ad acquisire i rimanenti **diritti pari a 2/18** (due diciottesimi) della piena proprietà del suddetto immobile, giusta dichiarazione di Successione legittima in morte del proprio padre _____, nato il _____, registrata a Siracusa al n. 225 vol. 162, trascritta il 28/04/1983 ai nn. 6458/5464.

10) Immobile sito nel territorio di Carlentini località C.da Santuzzi, distinto in catasto fabbricati al Fg. 16, P.lla 750 sub. 53 (per bonifica identificativo catastale risulta Fg. 16, P.lla 2132 sub. 53):

- Il Sig. _____ ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/2** (un mezzo) della piena proprietà (la rimanente quota parte di **diritti pari a 1/2** della piena proprietà acquisita dal coniuge _____, in regime di comunione legale) dell'immobile sito in Carlentini nella località C.da Santuzzi, **distinto in catasto fabbricati al Fg. 16, P.lla 750 sub. 53** in oggetto, giusto atto di compravendita a rogito notaio **Riccardo D'Agnino** da Lentini del **29/06/2006**, rep. n. 28382, raccolta n. 4658, registrato a Lentini il 30/06/2006 al n.

749, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 03/07/2006 ai nn. 18362/9838, da potere di _____ nata a _____ e _____

11)

12)

Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell'**Agenzia delle Entrate**, presso l'**Ufficio del Territorio di Siracusa**, presso l'**Ufficio Anagrafe dei Comuni di Lentini, Carlentini ed Augusta**, presso l'**Ufficio Urbanistica dei Comuni di Lentini, Carlentini ed Augusta** e presso l'**Archivio Notarile di Siracusa**.

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, **gli estratti di mappa catastale, le visure storiche catastali e le planimetrie catastali**, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lentini (SR) **il certificato di residenza del Sig. _____ e della Sig.ra _____**, presso l'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Lentini, Carlentini e Augusta **le copie conformi di Concessioni edilizie/Autorizzazioni esistenti** alla data odierna, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, **il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni individuati in catasto terreni al Fg. 43 p.lle 784, 1286, 1287, _____, _____) oggetto della presente** e presso l'Archivio Notarile di Siracusa, **la copia conforme dell'atto di compravendita del bene individuato in catasto fabbricati del Comune di Lentini al Fg. 43, P.lle 784, 1286, 1287 oggetto della presente, la copia conforme dell'atto di compravendita del bene individuato in catasto fabbricati del Comune di Carlentini al Fg. 16, P.la 750 sub. 53 oggetto della presente, la copia conforme dell'atto di compravendita del bene individuato in catasto fabbricati del Comune di Lentini al Fg. 93, P.la 1903 sub. 3 oggetto della presente.**

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A1 *Estratti di Mappa Catastale;*
- A2 *Visure catastali storiche degli immobili;*
- A3 *Planimetrie catastali degli immobili;*
- A4 *Copia conforme dei Titoli di proprietà;*
- A5 *Certificati di Residenza;*
- A6 *Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni nel Comune di Lentini;*

Sopralluogo del 06 Marzo 2020.

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore procedente, tramite il proprio legale, a mezzo **p.e.c.**, che direttamente ai debitori esecutati, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **06 Marzo 2020** alle ore **9,30**, in **Lentini**, Via **Legnano n. 13, Piano 1°** per poi procedere al sopralluogo degli altri immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, siti in **Lentini, Carlentini ed Augusta**.

Nel giorno e orario stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato nel primo immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare in Lentini, Via Legnano n. 13.

Nessuno era presente né per la parte creditrice, né per la parte debitrice, è presente solo l'Avv. Luca Bianchi n.q. di custode dei beni.

Dopo aver suonato e bussato con un certo intervallo di tempo fino alle ore 10.15, senza alcun esito, alle ore 10.20 lo scrivente e il custode dei beni Avv. Luca Bianchi lasciano i luoghi con esito NEGATIVO. Alle ore 11.00, su informazioni apprese da vicini di casa dei debitori eseguiti, ci siamo recati in Via Etnea n. 71 presso l'attività dell'esecutato Sig. _____ . Quindi si è concordato con lo stesso esecutato Sig

_____, la data e l'ora per un ulteriore sopralluogo, fissato per il giorno 21/03/2020 ore 9.30 presso l'attività dell'esecutato in Via Etnea n. 71.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A7 *Comunicazione inizio operazioni peritali;*

A8 *Verbale di sopralluogo del 06/03/2020;*

Sopralluogo del 26 Maggio 2020.

In data 21/03/2020 non è stato possibile procedere con il sopralluogo in ragione delle disposizioni anti COVID-19, quindi assieme al Custode dei beni si è concordata la data del 26/05/2020. In data 26/05/2020 alle ore 9.30, per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente CTU si è recato in Lentini, Via Legnano n. 13, dove era presente **l'esecutato, il Sig. _____**. **Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Successivamente si è proceduto con il sopralluogo degli altri beni oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Alla presenza continua del Sig. _____ **e dell'Avv. Luca Bianchi**, custode dei beni, ho effettuato il sopralluogo di rito dell'**immobile**, sono stati accuratamente visionati tutti locali costituenti l'immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo dell'immobile nel Comune di Lentini in Via Legnano n. 13 (Fg. 93 p.lla 1903 sub. 3) **sono state accertate e rilevate alcune difformità**, consistenti nello spostamento/demolizione di qualche tramezzo interno, nell'inserimento di qualche tramezzo divisorio interno, nello spostamento, chiusura e nuova realizzazione di qualche apertura sia interna che di prospetto, tali modifiche hanno fatto sì che risulta modificata anche la destinazione d'uso degli ambienti interni, **rispetto sia alla planimetria catastale presente in atti, sia alla planimetria approvata giusto Nulla Osta del 06/07/1959 prat. n. 206.**

Durante il sopralluogo dell'immobile nel Comune di Lentini in C.da Catalicciardo s.n.c. (Fg. 43 p.lla 1440 (ex p.lla 38)) è stata riscontrata una tettoia aperta ai lati che **risulta**

conforme alla planimetria catastale presente in atti ma totalmente sprovvista di titolo edilizio da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini.

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità e alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, il Sig. **rispondeva che, riguardo le difformità riscontrate non ne era a conoscenza.**

Durante il sopralluogo dell'immobile nel Comune di Carlentini in C.da Santuzzi s.n.c. (Fg. 16 p.lla 2132 sub. 53)(ex fg. 16 p.lla 750 sub. 53) **sono state accertate e rilevate alcune difformità**, consistenti nella presenza di nuove tramezzature interne tali da creare nuovi ambienti come antibagno e bagno nell'area sottostante la scala, e nuove finestre sul lato Nord dell'immobile, **tali difformità si hanno sia sulla planimetria catastale presente in atti, sia sulla planimetria approvata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini con Concessione Edilizia in Variante n. 176 del 25/10/1978.**

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità e alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, per la regolarizzazione delle stesse, il Sig.

rispondeva che, riguardo le difformità riscontrate non ne era a conoscenza.

Durante il sopralluogo dell'immobile nel Comune di Augusta in C.da Gelsari s.n.c. (Fg. 1 p.lla 1641 sub. 1) **sono state accertate e rilevate alcune difformità**, consistenti nella presenza di una tramezzatura interna nella camera da letto e il ridimensionamento di qualche finestra esterna, **tali difformità si hanno sia sulla planimetria catastale presente in atti, sia sulla planimetria depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ancora in fase di istruttoria.**

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità e alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, per la regolarizzazione delle stesse, il Sig.

rispondeva che, riguardo le difformità riscontrate non ne era a conoscenza.

Durante il sopralluogo dell'immobile nel Comune di Augusta in C.da Gelsari s.n.c. (Fg. 1 p.lla 1641 sub. 2) **sono state accertate e rilevate lievi difformità**, consistenti nella

presenza di una porzione di tramezzatura interna nella camera da letto, il ridimensionamento di qualche finestra esterna, lo spostamento della porta del vano ripostiglio e la difformità del balcone a cui si accede dalla cucina lato Sud-Ovest, **tali difformità si hanno sia sulla planimetria catastale presente in atti, sia sulla planimetria depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ancora in fase di istruttoria.**

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità e alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, per la regolarizzazione delle stesse, il Sig.

rispondeva che, riguardo le difformità riscontrate non ne era a conoscenza.

Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposito “**verbale di sopralluogo**”, firmato dall'esecutato Sig. _____ e controfirmato dallo scrivente.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A9 *Verbale di sopralluogo del 26/05/2020;*

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dai sopralluoghi effettuati si è provveduto alla esatta individuazione ed identificazione dei beni oggetto di pignoramento e si è poi proceduto, in quanto ritenuto opportuno, alla **formazione di n. cinque lotti di vendita.**

Tale decisione nasce in maniera del tutto automatica stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, dei beni pignorati, ovviamente senza bisogno alcuno di ulteriori spese o frazionamenti dei beni stessi.

LOTTO n. 1.

Costituiscono il lotto n. 1 i limitrofi appezzamenti di terreno ubicati in tenere di **Lentini**, contrada “**Catalicciardo**” e precisamente:

- A.1)- Stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **43**, mappale **784**;
- A.2)- Stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **43**, mappale **1286**;
- A.3)- Stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **43**, mappale **1287**;
- A.4)-**
- A.5)-**
- A.6)-**

LOTTO n. 3.

Costituisce il lotto n. 3 l'unità immobiliare ubicata in **Lentini**, **Via Legnano n. 13**, e precisamente:

- A)- Abitazione** posta al **Piano Primo** dell'edificio di **Via Legnano n. 13**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **86**, mappale **1902 sub. 3** (ex fg. **93**, mappale **1903 sub. 3**).

LOTTO n. 4.

Costituisce il lotto n. 4 l'unità immobiliare ubicata in **Carlentini**, contrada "**Santuzzi**", e precisamente:

A)- Rimessa posto al **Piano Cantinato** dell'edificio di **contrada "Santuzzi"**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **16**, mappale **2132 sub. 53** (ex foglio di mappa n. **16**, mappale **750 sub. 53**).

LOTTO n. 5.**LOTTO n. 6.**

Nel contempo è **stata controllata** la loro regolarità sotto il loro profilo urbanistico edilizio e della loro agibilità o abitabilità. Inoltre sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica di tutti i lotti di terreno interessati dall'esecuzione immobiliare in oggetto.

È stata anche **controllata** l'esistenza di opere abusive, e in quel caso sono state assunte presso gli uffici comunali competenti le indicazioni circa la sanabilità o meno dell'opera chiedendo le dovute informazioni sugli eventuali costi.

Si è **proceduto** alla identificazione degli immobili, **accertando** l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono state **verificate** le proprietà, il regime patrimoniale e la comproprietà con altri soggetti dei beni in capo ai debitori.

Dovendo, **per come richiesto dall'ill.mo Sig. Giudice**, redigere tante relazioni quanti sono i lotti di vendita formati, si rappresenta che in ogni **relazione di stima / lotto**, saranno **riportate tutte le procedure, i controlli le verifiche e i riscontri effettuati e**

relativi allo specifico bene, nonché quanto altro disposto al punto 2. e seguenti di cui al “verbale di conferimento di incarico di stima”.

Sono stati altresì redatti gli **Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)** da allegare alla vendita, uno per ogni unità immobiliare abitativa.

RELAZIONE DI STIMA.

STIMA LOTTO N.1

Costituiscono il lotto n. 1 i limitrofi appezzamenti di terreno ubicati in tenere di **Lentini**, contrada “**Catalicciardo**” e precisamente:

- A.1)- **Stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **43**, mappale **784**;
- A.2)- **Stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **43**, mappale **1286**;
- A.3)- **Stacco di terreno** in catasto al foglio di mappa n. **43**, mappale **1287**;
- A.4)-
- A.5)-
- A.6)-

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 1.

1) CONTESTO DI ZONA.

I beni oggetto della presente stima sono ubicati in **agro** di **Lentini**, Contrada “**Catalicciardo**”, a qualche chilometro dal centro abitato. Non è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria se non quelle relative alle sole strade di accesso.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di Lentini e il **Piano Regolatore generale** del Comune di **Lentini**, approvato con **D.A. n. 1267/89** del **12 Ottobre 1989**, gli immobili di che trattasi, che si ricorda costituiti da **sei limitrofi stacchi di terreno** ricadono in **Zona “E” (zona agricola)**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** e dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie**, **Art.li 53 e 54** sono le seguenti:

Art. 53 – Generalità e classificazione delle zone “E”.

1. *Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.*
2. *In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:*
 - a) *Abitazioni per diretti manovali coltivatori della terra;*
 - b) *Stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;*
 - c) *Silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;*
 - d) *Abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile massima di mq. 300, quando la dimensione dell'azienda le richieda a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.*

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi. Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Il rilascio della Concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri immobiliari, dell'impegno mediante Atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto.

Le zone agricole sono così suddivise:

E – zone agricole normali;

E1 – zone agricole di salvaguardia ambientale.

Art. 54 – Zone agricole normali “E”.

1 – Tali zone riguardano gli ambiti agricoli senza particolari limitazioni.

2 – Per le ville, le case padronali di campagna e per le cascine con valore ambientale, contrassegnate con un perimetro nelle tavole di P.R.G. 1:5000, valgono le modalità e le possibilità di intervento indicate all'art. 32 delle presenti norme.

3 – nei complessi edilizi sparsi sul territorio, denominate “MASSERIE”, per il loro carattere ambientale, per la salvaguardia, il riuso del patrimonio edilizio esistente, tale da consentire il suo funzionale reinserimento nelle attività produttive agricole moderne, si applica la seguente normativa d'intervento.

Per la copertura dei fabbisogni edilizi ambientali nelle unità immobiliari agricole, singole o associative, in via prioritaria deve procedersi alla ristrutturazione ed ammodernamento del

patrimonio esistente e solo successivamente sarà consentita, per la copertura del fabbisogno stesso la costruzione di nuovi edifici, ferme restando normative regionali e nazionali vigenti.

4 – Si applicano per tali zone per le nuove costruzioni i seguenti indici e parametri:

- a) *Indice di utilizzazione fondiario mq./mq.:*
- Nelle abitazioni 0.01
 - Nelle attrezzature 0.05
- b) *Indice di fabbricabilità fondiaria:*
- Per abitazioni mc./mq. 0.03
- c) *Altezza massima metri 7.50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;*
- d) *Distanza minima dei confini metri 10.*

Inoltre tutte le particelle 784, 1286, 1287, 621, 622, 623 del foglio 43 ricadono in area sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa di cui al D.A. n.98 del 01/02/20012 ai sensi del D.L. 42/2004, art. 142, con livello di tutela 2 – paesaggio locale 4f.

A1)- TERRENO IN CONTRADA “CATALICCIARDO” FG. 43

P.LLA 784

Il bene di che trattasi è costituito da uno stacco di terreno della estensione totale di are **32.08** ed è allibrato alla particella **784** del foglio di mappa **43** del comune di **Lentini**.

E'ubicato in prossimità della Via Maniago, infatti dalla Via Maniago si accede attraversando la limitrofa particella che compone lo stesso **Lotto n. 1**), la p.lla 621 la quale permette l'accesso alla particella 784.

Di forma pressochè rettangolare risulta con andamento orografico quasi pianeggiante; in atto è in stato di abbandono con consistente presenza di spontanea vegetazione infestante.

Risulta recintato con paletti in cemento e rete metallica.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A10 Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 784 – Lotto 1;

A1.a)- Riferimenti Catastali.

Foglio di mappa	43	Mappale	784			
Qual.	Seminativo	Cl	3^a	Sup.	32.08	RD €. 14,91 RA €. 3,31

A1.b)- Confini.

Nord	p.lla 618;
Sud	p.lla 785;

Est	stessa Proprietà (p.lla 621);
Ovest	p.lla 882.

A1.c)- Ditta intestata in catasto.

nata a Lentini il	C.F.
Proprietà per 1000/1000;	

A1.d)- Ditta proprietaria.

nata a Lentini il	C.F.
Proprietà per 1000/1000;	

A1.e)- Provenienza.

È pervenuto all'esecutata _____ per i **diritti pari ad 1/4** (un quarto) della piena proprietà giusta dichiarazione di Successione legittima in morte del proprio padre _____, nato il _____ a Lentini e deceduto il _____, registrata a Lentini al n. 190 vol. 165, trascritta il 19/08/1985 ai nn. 12903/10478. Successivamente ebbe ad acquisire i **diritti pari a 1/1**, quindi la piena proprietà, giusto atto di divisione ricevuto dal Notaio **Domenico Incontro** da Francofonte in data **16/06/1986**, trascritto il 15/07/1986 ai nn. 10214/7820.

A1.f)- Stato di possesso dell'immobile.

Si precisa che attualmente l'immobile **è in possesso** all'esecutata Sig.ra _____ (proprietaria per la quota di 1000/1000).

A1.g)- Vincoli ed oneri.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

- **Iscrizione n. 32652/9669 del 14/12/2006, nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 nascente da atto amministrativo emesso da Serit Sicilia SPA Agente della Riscossione in data 01/12/2006, a favore SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Siracusa, codice fiscale 04739330829 e contro _____ nata il _____ – capitale euro 10.531,27 – ipoteca euro 21.062,54, gravante per la quota pari ad 1/1 sul terreno fg. 43 p.lla 784.**

STIMA DEL TERRENO.

Criteri di stima e Valutazione del bene.

Al fine di poter determinare il suo più probabile valore di mercato, del bene in parola è stato utilizzato solo il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”**.

Come si è ampiamente già rappresentato precedentemente, il criterio di stima detto per **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

È stata volutamente omessa la stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”** in quanto avrebbe dato risultati **fuorvianti e non basati su dati certi**. Infatti l'elemento determinante per detta stima è il **Bnf**, cioè l'ipotetico **affitto annuo del bene** da stimare. Purtroppo in zona non esiste un mercato degli affitti di terreni di pari natura a quello in esame né tantomeno esiste un vero e proprio mercato degli affitti di terreni agricoli.

Fonti di informazione utilizzate.

Pertanto, nell'intento di dare una valutazione più precisa e corrispondente ai valori di mercato si è proceduto alla sola stima di **comparazione valore di mercato** ma utilizzando stavolta fonti di informazione più diversificate.

Infatti, oltre che attraverso le **Agenzie Immobiliari** utilizzate per le valutazioni dei sopra descritti edifici, si sono ricercate informazioni utili, sia attraverso gli **uffici comunali ex IMU**, sia anche attraverso il **web**. Tramite **web**, che è uno dei principali servizi di Internet, è possibile navigare e usufruire di un insieme vastissimo di contenuti collegati tra loro attraverso legami o link. Questo ha permesso allo scrivente di utilizzare ulteriori informazioni in materia di mercato immobiliare di terreni agricoli e non.

Dopo aver conosciuto le caratteristiche dei luoghi dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi si è potuto analizzare e raffrontare quanto scaturito con le informazioni estimative ricevute attraverso gli uffici comunali. Il web poi ha permesso di verificare e ulteriormente confrontare ed affinare dette informazioni di mercato.

Non sono state utilizzate le Banche dati reperibili attraverso l'Agazia del Territorio in quanto riferite ai passati anni e di fatto non aggiornate.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia "Immobiliare Progetto Casa Srl", con sede in **Lentini, Piazza del Popolo, 9** mentre, l'Agenzia "Concurso Immobiliare" con sede in **Lentini, Via Agnone, 64**, è stata contattata telefonicamente. Di tutti i valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Nome agenzia:	Immobiliare Progetto Casa Srl
Indirizzo:	Piazza del Popolo, 9 - Lentini
Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,50</u>

Nome agenzia:	Concurso Immobiliare
Indirizzo:	Via Agnone, 64 - Lentini
Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,50</u>

Individuazione dei valori tramite Uffici comunali ex IMU

Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,00</u>

Media dei Valori:

$(2,50 + 2,50 + 2,00)/3 =$	€. 2,33/mq
<i>(Diconsi euro due/33 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato di:

Superficie del terreno :	mq	3.208,00
Media dei Valori:	€/mq	2,33
mq. 3.208,00 * €/mq 2,33=	€.	<u>7.474,64</u>
<i>(Diconsi euro settemilaquattrocentosettantaquattro/64=====</i>		

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.

A2)- TERRENO IN CONTRADA “CATALICCIARDO” FG. 43 P.LLA 1286

Il bene di che trattasi è costituito da uno stacco di terreno della estensione totale di are **16.15** ed è allibrato alla particella **1286** del foglio di mappa **43** del comune di **Lentini**. E' ubicato in prossimità della Via Maniago, infatti dalla Via Maniago si accede attraversando la limitrofa particella che compone lo stesso **Lotto n. 1**), la p.lla 621, la quale permette l'accesso alla particella 1286.

Di forma rettangolare risulta con andamento orografico quasi pianeggiante; in atto è in stato di abbandono con consistente presenza di spontanea vegetazione infestante.

Risulta privo di recinzione.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A11 Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 1286 – Lotto 1;

A1.a)- Riferimenti Catastali.

Foglio di mappa	43	Mappale	1286			
Qual.	Seminativo	Cl	3^a	Sup.	16.15	RD € 7,51 RA € 1,67

A1.b)- Confini.

Nord	p.lla 1288;
Sud	p.lla 1284;
Est	stessa Proprietà (p.lla 1287);
Ovest	stessa Proprietà (p.lla 621).

A1.c)- Ditta intestata in catasto.

-	nata a Lentini il	C.F.
	Proprietà per 1000/1000;	

A1.d)- Ditta proprietaria.

.	nata a Lentini il	C.F.
	Proprietà per 1000/1000;	

A1.e)- Provenienza.

È pervenuto all'esecutata _____ per i **diritti pari ad 1/4** (un quarto) della piena proprietà giusta dichiarazione di Successione legittima in morte del proprio padre _____, nato il _____ e deceduto il _____, registrata a Lentini al n. 190 vol. 165, trascritta il 19/08/1985 ai nn. 12903/10478. Successivamente ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/1**, quindi la piena proprietà, giusto atto di divisione

STIMA DEL TERRENO.

Criteri di stima e Valutazione del bene.

Al fine di poter determinare il suo più probabile valore di mercato, del bene in parola è stato utilizzato solo il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”**.

Come si è ampiamente già rappresentato precedentemente, il criterio di stima detto per **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

È stata volutamente omessa la stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”** in quanto avrebbe dato risultati **fuorvianti e non basati su dati certi**. Infatti l'elemento determinante per detta stima è il **Bnf**, cioè l'ipotetico **affitto annuo del bene** da stimare. Purtroppo in zona non esiste un mercato degli affitti di terreni di pari natura a quello in esame né tantomeno esiste un vero e proprio mercato degli affitti di terreni agricoli.

Fonti di informazione utilizzate.

Pertanto, nell'intento di dare una valutazione più precisa e corrispondente ai valori di mercato si è proceduto alla sola stima di **comparazione valore di mercato** ma utilizzando stavolta fonti di informazione più diversificate.

Infatti, oltre che attraverso le **Agenzie Immobiliari** utilizzate per le valutazioni dei sopra descritti edifici, si sono ricercate informazioni utili, sia attraverso gli **uffici comunali ex IMU**, sia anche attraverso il **web**. Tramite **web**, che è uno dei principali servizi di Internet, è possibile navigare e usufruire di un insieme vastissimo di contenuti collegati tra loro attraverso legami o link. Questo ha permesso allo scrivente di utilizzare ulteriori informazioni in materia di mercato immobiliare di terreni agricoli e non.

Dopo aver conosciuto le caratteristiche dei luoghi dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi si è potuto analizzare e raffrontare quanto scaturito con le informazioni estimative ricevute attraverso gli uffici comunali. Il web poi ha permesso di verificare e ulteriormente confrontare ed affinare dette informazioni di mercato.

Non sono state utilizzate le Banche dati reperibili attraverso l'Agazia del Territorio in quanto riferite ai passati anni e di fatto non aggiornate.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia "Immobiliare Progetto Casa Srl", con sede in **Lentini, Piazza del Popolo, 9** mentre, l'Agenzia "Concurso Immobiliare" con sede in **Lentini, Via Agnone, 64**, è stata contattata telefonicamente. Di tutti i valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Nome agenzia:	Immobiliare Progetto Casa Srl
Indirizzo:	Piazza del Popolo, 9 - Lentini
Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,50</u>

Nome agenzia:	Concurso Immobiliare
Indirizzo:	Via Agnone, 64 - Lentini
Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,50</u>

Individuazione dei valori tramite Uffici comunali ex IMU

Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,00</u>

Media dei Valori:

$(2,50 + 2,50 + 2,00)/3 =$	€. 2,33/mq
<i>(Diconsi euro due/33 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato di:

Superficie del terreno :	mq	1.615,00
Media dei Valori:	€/mq	2,33
mq. 1.615,00 * €/mq 2,33=	€.	<u>3.762,95</u>
<i>(Diconsi euro tremilasettecentosessantadue/95=====</i>		

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.

A3)- TERRENO IN CONTRADA “CATALICCIARDO” FG. 43**P.LLA 1287**

Il bene di che trattasi è costituito da uno stacco di terreno della estensione totale di are **00.65** ed è allibrato alla particella **1287** del foglio di mappa **43** del comune di **Lentini**. E' ubicato in prossimità della Via Maniago, infatti dalla Via Maniago si accede attraversando le limitrofe particelle che compongono lo stesso **Lotto n. 1**), la p.lla 621 e 1286, la quale permette l'accesso alla particella 1287.

Di forma rettangolare risulta con andamento orografico quasi pianeggiante; in atto è in stato di abbandono con consistente presenza di spontanea vegetazione infestante.

Risulta privo di recinzione.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A12 Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 1287 – Lotto 1;

A1.a)- Riferimenti Catastali.

Foglio di mappa	43	Mappale	1287			
Qual.	Seminativo	Cl	3^a	Sup.	00.65	RD € 0,30 RA € 0,07

A1.b)- Confini.

Nord	p.lla 1289;
Sud	p.lla 1285;
Est	p.lla 1275;
Ovest	stessa Proprietà (p.lla 1286).

A1.c)- Ditta intestata in catasto.

Proprietà per 1000/1000;	nata a Lentini il	C.F.
--------------------------	--------------------------	-------------

A1.d)- Ditta proprietaria.

Proprietà per 1000/1000;	nata a	il	C.F.
--------------------------	--------	----	-------------

A1.e)- Provenienza.

È pervenuto all'esecutata _____ per i **diritti pari ad 1/4** (un quarto) della piena proprietà giusta dichiarazione di Successione legittima in morte del proprio padre _____, nato il _____, registrata a Lentini al n. 190 vol. 165, trascritta il 19/08/1985 ai nn. 12903/10478. Successivamente ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/1**, quindi la piena proprietà, giusto atto di divisione

ricevuto dal Notaio **Domenico Incontro** da Francofonte in data **16/06/1986**, trascritto il 15/07/1986 ai nn. 10214/7820.

A1.f)- Stato di possesso dell'immobile.

Si precisa che attualmente l'immobile **è in possesso** all'esecutata Sig.ra []
(proprietaria per la quota di 1000/1000).

A1.g)- Vincoli ed oneri.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

- **Iscrizione n. 32652/9669 del 14/12/2006, nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 nascente da atto amministrativo emesso da Serit Sicilia SPA Agente della Riscossione in data 01/12/2006, a favore SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Siracusa, codice fiscale 04739330829 e contro .**

nata il [] – capitale euro 10.531,27 – ipoteca euro 21.062,54, gravante per la quota pari ad 1/1 sul terreno fg. 43 p.lla 1287.

STIMA DEL TERRENO.

Criteri di stima e Valutazione del bene.

Al fine di poter determinare il suo più probabile valore di mercato, del bene in parola è stato utilizzato solo il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”**.

Come si è ampiamente già rappresentato precedentemente, il criterio di stima detto per **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

È stata volutamente omessa la stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”** in quanto avrebbe dato risultati **fuorvianti e non basati su dati certi**. Infatti l'elemento determinante per detta stima è il **Bnf**, cioè l'ipotetico **affitto annuo del bene** da stimare. Purtroppo in zona non esiste un mercato degli affitti di terreni di pari natura a quello in esame né tantomeno esiste un vero e proprio mercato degli affitti di terreni agricoli.

Fonti di informazione utilizzate.

Pertanto, nell'intento di dare una valutazione più precisa e corrispondente ai valori di mercato si è proceduto alla sola stima di **comparazione valore di mercato** ma utilizzando stavolta fonti di informazione più diversificate.

Infatti, oltre che attraverso le **Agenzie Immobiliari** utilizzate per le valutazioni dei sopra descritti edifici, si sono ricercate informazioni utili, sia attraverso gli **uffici comunali ex IMU**, sia anche attraverso il **web**. Tramite **web**, che è uno dei principali servizi di Internet, è possibile navigare e usufruire di un insieme vastissimo di contenuti collegati tra loro attraverso legami o link. Questo ha permesso allo scrivente di utilizzare ulteriori informazioni in materia di mercato immobiliare di terreni agricoli e non.

Dopo aver conosciuto le caratteristiche dei luoghi dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi si è potuto analizzare e raffrontare quanto scaturito con le informazioni estimative ricevute attraverso gli uffici comunali. Il web poi ha permesso di verificare e ulteriormente confrontare ed affinare dette informazioni di mercato.

Non sono state utilizzate le Banche dati reperibili attraverso l'Agenzia del Territorio in quanto riferite ai passati anni e di fatto non aggiornate.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia "Immobiliare Progetto Casa Srl", con sede in **Lentini, Piazza del Popolo, 9** mentre, l'Agenzia "Concurso Immobiliare" con sede in **Lentini, Via Agnone, 64**, è stata contattata telefonicamente. Di tutti i valori individuati è stata effettuata **media aritmetica**.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Nome agenzia:	Immobiliare Progetto Casa Srl
Indirizzo:	Piazza del Popolo, 9 - Lentini
Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,50</u>

Nome agenzia:	Concurso Immobiliare
Indirizzo:	Via Agnone, 64 - Lentini
Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,50</u>

Individuazione dei valori tramite Uffici comunali ex IMU

Profilo urbanistico area	Zona E di P.R.G.
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro)
Valutazione:	<u>€. 2,00</u>

Media dei Valori:

$(2,50 + 2,50 + 2,00)/3 =$	€. 2,33/mq
<i>(Diconsi euro due/33 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato di:

Superficie del terreno :	mq	65,00
Media dei Valori:	€/mq	2,33
mq. 65,00 * €/mq 2,33=	€.	151,45
<i>(Diconsi euro centocinquantuno/45=====</i>		

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.

A4)-

Stato
 a recit
 ne totale di are

A

Man

Δ €. 1,01

sc

49

251H

13/02

30

|

|

er

105/11

SE532I

pr.

A1.e)- Provenienza.

pie

mort

A1.f)- Stato di possesso dell'immobile.

A1.g)- Vincoli ed oneri.

a favore

a L. Es.

CATEGORIA	DESCRIZIONE	VALORE	OBSERVAZIONI
1	CATEGORIA "Immobilizzabili"		CATEGORIA
2	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
3	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
4	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
5	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
6	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
7	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
8	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
9	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
10	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
11	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
12	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
13	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
14	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
15	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
16	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
17	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
18	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
19	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
20	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
21	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
22	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
23	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
24	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
25	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
26	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
27	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
28	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
29	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA
30	CATEGORIA "Cassa e crediti"		CATEGORIA

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.

16

A1.d)- Ditta proprietaria.

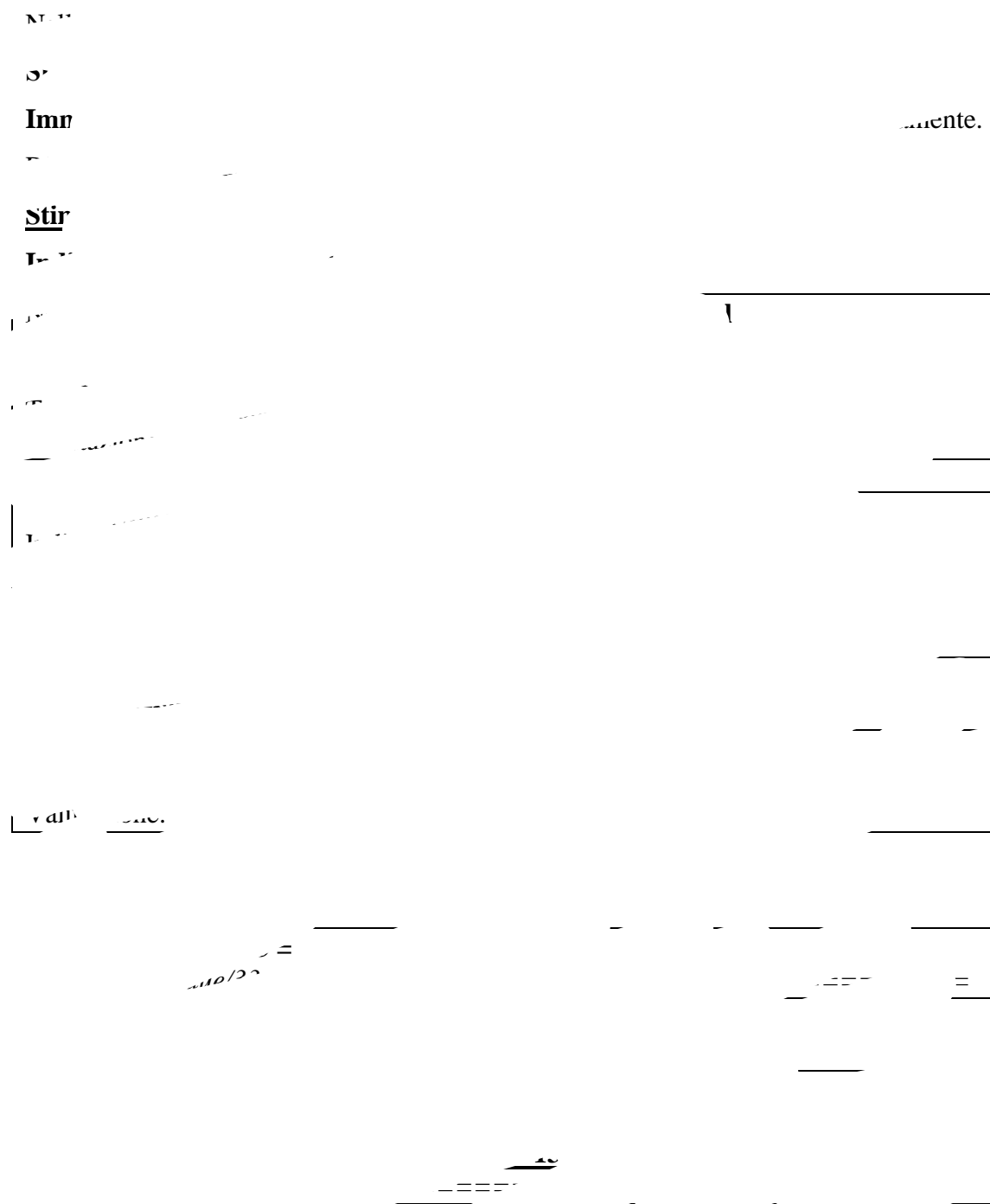
1	NTA	ta no	CATA	040
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				

A1.e)- Provenien.

A1.f)- Stato di possesso dell'immobile.

A1.g)- Vincoli ed oneri.

avore



In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.

STIMA DEL TERRENO.

Criteri di stima e Valutazione del bene.

Il terreno in oggetto è stato creato dall'...

... detto per...

...ioni intrin...

... sono

...to

... in

...i.

...ore

...fici

...cipali

...i e

...aver conc...

...azioni dei

...ioni

... quanto rif...

personalmente all'agenzia

ente.

INDIRIZZO:

D-

cauzione:

Indiv-

M

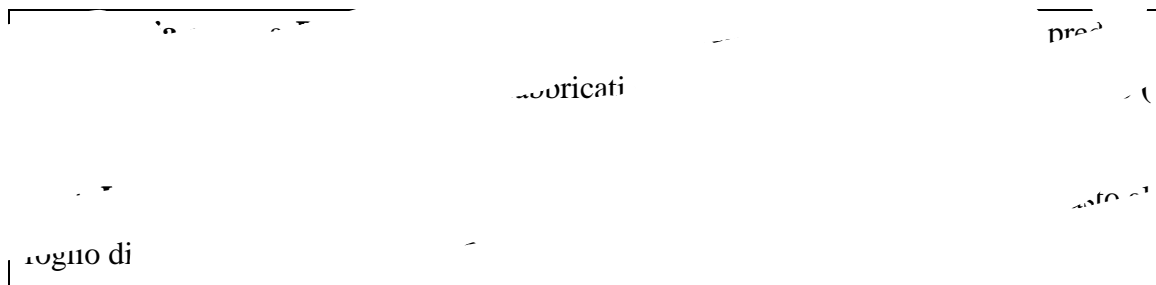
(

cinque, novai

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.

STIMA LOTTO N.2

“Catalicciardo” e precisamente:

**NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 2.****3) CONTESTO DI ZONA.****4) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.**

... Art.li

... *Generalità e classificazione delle zone "B"*.

- 6) *Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.*
- 7) *In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:*
 - e) *Abitazioni per diretti manovali coltivatori della terra;*
 - f) *Stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;*
 - g) *Silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;*

h) Abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile massima di mq. 300, quando la dimensione dell'azienda le richieda a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi. Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Il rilascio della Concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri immobiliari, dell'impegno mediante Atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto.

Le zone agricole sono così suddivise:

E – zone agricole normali;

E1 – zone agricole di salvaguardia ambientale.

Art. 54 – Zone agricole normali “E”.

1 – Tali zone riguardano gli ambiti agricoli senza particolari limitazioni.

2 – Per le ville, le case padronali di campagna e per le cascine con valore ambientale, contrassegnate con un perimetro nelle tavole di P.R.G. 1:5000, valgono le modalità e le possibilità di intervento indicate all'art. 32 delle presenti norme.

3 – nei complessi edilizi sparsi sul territorio, denominate “MASSERIE”, per il loro carattere ambientale, per la salvaguardia, il riuso del patrimonio edilizio esistente, tale da consentire il suo funzionale reinserimento nelle attività produttive agricole moderne, si applica la seguente normativa d'intervento.

Per la copertura dei fabbisogni edilizi ambientali nelle unità immobiliari agricole, singole o associative, in via prioritaria deve procedersi alla ristrutturazione ed ammodernamento del patrimonio esistente e solo successivamente sarà consentita, per la copertura del fabbisogno stesso la costruzione di nuovi edifici, ferme restando normative regionali e nazionali vigenti.

4 – Si applicano per tali zone per le nuove costruzioni i seguenti indici e parametri:

e) Indice di utilizzazione fondiario mq./mq.:

- Nelle abitazioni 0.01*
- Nelle attrezzature 0.05*

f) Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Per abitazioni mc./mq. 0.03*

g) Altezza massima metri 7.50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;

Supra



Met

omni

ino

nimate

7) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

8) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

A.d)- DITTA PROPRIETARIA.

42

A.f)- Stato di possesso dell'immobile.**A.g)- VINCOLI ED ONERI.**

derivante da
ore

35.000

mento

0995 e con

A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA'.

Il presente è già esposto ai superiori punti 5) e 6)

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia:

Altezza utile interna:

Composizione interna:

Estensione ente urbano (p.lla 1439):

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

					Sum

| forno

Esposizione:

Ambiente	Esposizione
----------	-------------

STIMA IMMOBILE LOTTO N.2.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

Criteri di stima	Probabilità	Valore
Criterio 1:
Criterio 2:	15,00
Criterio 3:
Criterio 4:
Criterio 5:
Criterio 6:

1) C

);

(S)

10

;

;

n

;

STIMA LOTTO N.3

Costituisce il lotto n. 3 l'unità immobiliare ubicata in **Lentini, Via Legnano n. 13**, e precisamente:

A)- Abitazione posta al **Piano Primo** dell'edificio di **Via Legnano n. 13**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **86**, mappale **1902 sub. 3** (ex fg. **93 p.lla 1903 sub. 3**).

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 3.**9) CONTESTO DI ZONA.**

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Sud** del Comune di **Lentini**, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all'interno del blocco **B1** nella **Via Legnano n. 13**, in una zona di centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico.

10) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di Lentini e il **Piano Regolatore generale** del Comune di **Lentini**, approvato con **D.A. n. 1267/89** del **12 Ottobre 1989**, l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da una **Abitazione** posta al **Piano Primo** dell'edificio di **Via Legnano n. 13**, in catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 86 p.lla 1902 sub. 3** (risultante in catasto per bonifica identificativo catastale al posto di fg. 93 p.lla 1903 sub. 3) ricade in **Zona "B1"**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art.li 35 e 36** sono le seguenti:

Art. 35 – Generalità – Classificazione delle zone "B".

1 - Generalità.

Alle zone "B" si applicano tutte le norme generali dei titoli precedenti delle presenti norme:

2 – Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Residenza;*
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;*
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G. in caso di ricostruzione o trasformazione;*
- d) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*

- e) *Attrezzature a carattere religioso;*
- f) *Ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) *Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;*
- h) *Commercio a dettaglio;*
- i) *Teatri e cinematografi;*
- j) *Uffici pubblici e privati, studi professionali;*
- k) *Alberghi e pensioni;*
- l) *Garages di uso pubblico.*

Le destinazioni d'uso sopra indicate riguardano la totalità di quelli ammessi nelle sottozone B1, mentre vanno specificate negli artt. 36 (Zone B1), 37(Zone B2), 38 (Zone B3), 39 (Zone B4) al comma 10 le destinazioni d'uso ammessi in ogni singola zona.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Il Comune potrà tuttavia determinare dei comparti di attuazione unitaria da realizzare attraverso piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, qualora, per qualche zona, si presenti la necessità di una ristrutturazione urbana per esigenze di miglioramento della viabilità pubblica o del reperimento di aree per servizi urbani e sociali in aggiunta a quelli già esistenti.

3 – Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B1 – centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico;

B2 – centro urbano con edilizia intensiva;

B3 – centro urbano con edilizia semintensiva;

B4 – centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive.

Art. 36 – Centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico(B1).

- 1- *La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate in diretta adiacenza con il centro storico.*
- 2- *Con concessione singola sono consentite interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni;*
- 3- *La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5.*
- 4- *I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:*
 - a) *Per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m. 11;*
 - b) *Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a 200 il volume massimo consentito è di mq. 1000,fermo restando l'altezza massima di m. 11;*
 - c) *Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000.*

- 5- *mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti.*
- 6- *Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10;*
- 7- *Distanza minima dai confini, mt. 0.00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine inferiore a m. 10 fra le pareti finestrate, qualunque sia la distanza delle precedenti costruzioni dal confine.*
- 8- *Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11, se compatibili con la legge sismica.*

Pertanto quelle stabilite in normativa vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalla legge sismica.

- 9- *Piani fuori terra massimo tre.*
- 10- *Destinazioni d'uso ammesse:*
 - a) *Residenza;*
 - b) *Servizi sociali di proprietà pubblica;*
 - c) *Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;*
 - d) *Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
 - e) *Attrezzature a carattere religioso;*
 - f) *Ristoranti, bar, locali di divertimento;*
 - g) *Commercio a dettaglio;*
 - h) *Attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);*
 - i) *Teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;*
 - j) *Uffici pubblici e privati, studi professionali;*
 - k) *Garages di uso pubblico.*

11) RIFERIMENTI CONCESSIONARI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di **Lentini**, le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti.

Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo.**

Infatti, in archivio risulta approvata e depositata una pratica edilizia che identifica, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

- 1) **P.E. n. 206/1959**, da cui deriva il rilascio del relativo Nulla Osta per esecuzione lavori del 06/07/1959, riguarda la realizzazione di una casa per civile abitazione composta da piano cantinato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e terrazzo di copertura, con accesso da Via Legnano;

A19 Nulla Osta del 06/07/1959 - P.E. n. 206;

12) **ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.**

Per come accertato al superiore punto 11), l'immobile realizzato dalla Sig.ra

, mamma dell'esecutato sig. (, **risulta realizzato con certezza, il piano primo giusto Nulla Osta n. 206/1959 del 06/07/1959.**

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 24/05/1975, antecedente all'acquisizione dell'immobile da parte del Sig

, risulta difforme sia al Nulla Osta n. 206/1959 ed ancor più allo stato reale dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere abusive/difformi, **alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di Siracusa, assumendo le informazioni del caso che si riportato come segue:

Le opere realizzate a piano primo (modifiche interne ed esterne di prospetto) in assenza di regolare titolo abilitativo possono essere autorizzate a condizione che si presenti regolare richiesta di Permesso per Costruire per Sanatoria edilizia Art. 14 L.R. 16/2016, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di Permesso (elaborati grafici, dichiarazioni etc.).

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 5.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.

Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.

I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale si aggirano intorno ad €. 700,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 5.700,00.

Nelle more è stata comunque predisposta una “**planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile**” ed una “**bozza**” per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A20 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;
 A21 Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobilabile;
 A22 Rilievi fotografici fg. 86 p.lla 1902 sub. 3 – Lotto 3;

13) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale intelaiata a travi e pilastri in c.a. che si eleva per n. 3 piani fuori terra, **su fondazioni continue in c.a.;**

Il solaio di interpiano risulta realizzato **in latero-cemento;**

Il solaio di copertura risulta anch'esso **in latero-cemento;**

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8;**

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore di cm. 30;**

La scala a doppia rampa che collega tutti i piani è realizzata in **c.a.**

14) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

IL VANO SCALA E' L'UNICA PARTE COMUNE CHE COLLEGA TUTTI I PIANI DELL'EDIFICIO.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

A)- ABITAZIONE – PIANO 1°.

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI.

Foglio di mappa	86;	Mappale	1902;	Sub. 3;
Categoria	A/3;	Classe	2^a	
Consistenza	5,0 vani;	Rendita	€ 198,84	
Superficie Catastale	108 mq.			

A.b)- CONFINI.

Nord	mappale 1900;
------	----------------------

Si precisa che attualmente l'appartamento **è utilizzato a residenza** di entrambi i debitori eseguiti Sig. _____, come da Certificati di Residenza allegati alla presente nella sezione "ALLEGATI".

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 28092/7790 del 23/11/2004** ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo emesso da Montepaschi Serit Servizio Riscossione Tributi in data 27/10/2004, a favore MONTEPASCHI SERIT S.P.A. SERV. RISC. TRIB. Sede Siracusa, codice fiscale 00833920150 e contro _____ a Lentini – capitale euro 25.790,39 – ipoteca euro 51.580,78, gravante per la quota pari ad 1/1 sull'immobile fg. 86 p.lla 1902 sub. 3 (ex fg. 93 p.lla 1903 sub. 3).
- **Iscrizione n. 2542/389 del 08/02/2011** ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 nascente da atto amministrativo emesso da Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione in data 31/01/2011, a favore SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Siracusa, codice fiscale 04739330829 e contro _____ a Lentini – capitale euro 47.791,41 – ipoteca euro 95.582,82, gravante per la quota pari ad 1/1 sull'immobile fg. 86 p.lla 1902 sub. 3 (ex fg. 93 p.lla 1903 sub. 3).
- **Iscrizione n. 9819/898 del 23/06/2014**, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 13/01/2014 a favore della BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, codice fiscale 02123210995 e contro _____ a Lentini – capitale euro 19.460,52 – ipoteca euro 35.000,00.
- **Trascrizione n. 16299/11691 del 15/10/2014**, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 24/09/2014 emesso dal Funzionario UNEP Tribunale di Siracusa, a favore della BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, codice fiscale 02123210995 e contro _____

A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA'.

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti 11) e 12), rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia: **Civile Abitazione;**

Altezza utile interna: Primo Piano **h = 3,00**

Composizione interna: **5 vani utili**

Primo Piano: vano scala, ingresso/disimpegno, camera matrimoniale, cucina, soggiorno, camera singola, bagno e pozzo luce;

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

Piano Primo

Ambiente	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
vano scala	mq.	9,00	10%	9,90
ingr./disimp.	mq.	5,62	10%	6,18
camera matr.	mq.	15,70	10%	17,27
cucina	mq.	17,07	10%	18,78
soggiorno	mq.	20,33	10%	22,36
camera sing.	mq.	10,26	10%	11,29
camera sing.	mq.	10,44	10%	11,48
bagno	mq.	4,14	10%	4,55
pozzo luce	mq.	2,90	10%	3,19
Totali	mq.	95,46	10%	105,00

Esposizione Piano Primo:

Ambiente	Esposizione
vano scala	nord/est
ingr./disimp.	-
camera matr.	nord
cucina	ovest
soggiorno	sud/ovest
camera singola	sud/ovest
camera singola	sud
bagno	est
pozzo luce	est

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Legno
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Rivestimento scala interna:</u>	Marmo;
<u>Infissi esterni:</u>	Legno;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Presente
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	buona
Pavimenti:	buoni
Rivestimenti:	buoni
Infissi esterni:	buoni
Infissi interni:	buoni
Impianto elettrico:	buono
Impianto termico:	buono
Impianto idrico:	buono

STIMA IMMOBILE.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito dal sig.

Il primo criterio **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

Fonti di informazione utilizzate.

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un’analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’**Agenzia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia "Immobiliare Progetto Casa Srl", con sede in **Lentini, Piazza del Popolo, 9** mentre, l'Agenzia "Concurso Immobiliare" con sede in **Lentini, Via Agnone, 64**, è stata contattata telefonicamente.

dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.

Con il secondo criterio, "capitalizzazione del reddito", la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell'Agazia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Nome agenzia:	Immobiliare Progetto Casa Srl
Indirizzo:	Piazza del Popolo n. 9, Lentini
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 680,00</u>

Nome agenzia:	Concurso Immobiliare
Indirizzo:	Via Agnone n. 64, Lentini
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 650,00</u>

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio:

Fascia/zona	Periferica (Vie Allende-Bernice-Don Minzoni-Archimede-Rossini-Rosselli-Matteotti-Enna-Tintoretto-Pisacane-Agatocle-Ferrara-Cosenza)
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni Civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	500,00 €/mq
Valore di mercato massimo	700,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>600,00 €/mq</u>

Media dei Valori:

(680,00 + 650,00 + 600,00) / 3 =	<u>€. 643,33/mq</u>
(Dicinsi euro seicentoquarantatre/33 al metro quadrato).=====	

Si stima un valore medio di mercato di:

Superficie commerciale:	mq	105,00
Media dei Valori:	€/mq	643,33
mq. 105,00 * €/mq 643,33 = €. 67.549,65 arrotondato a <u>€.67.549,00</u>		
<i>(Diconsi euro sessantasettemilacinquecentoquarantanove/00).=====</i>		

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa $V = \text{Bnf}/r$, dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'**affitto annuo**, **depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Fascia/zona	Periferica (Vie Allende-Bernice-Don Minzoni-Archimede-Rossini-Rosselli-Matteotti-Enna-Tintoretto-Pisacane-Agatocle-Ferrara-Cosenza)
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni Civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione minimo	1,8 €/mq x mese
Valore di locazione massimo	2,7 €/mq x mese
Valore di locazione considerato	valore medio <u>2,25 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 105,00
Affitto mensile	mq. 105,00 * 2,25 €/mq * mese = €. 236,25
Affitto annuo (lordo)	€. 236,25 * 12 mesi = <u>€. 2.835,00</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **15% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 2.835,00 – 15% =	<u>€. 2.409,75</u>
----------------------------	---------------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<u>0,035</u>
---	--------------

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€.2.409,75
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,035
(Bnf)/(r) = €.2.409,75 / 0,035 =	€. 68.850,00
<i>(Diconsi euro sessantottomilaottocentocinquanta/00).=====</i>	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 67.549,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 68.850,00</u>
Sommano	€. 136.399,00
Valore medio Abitazione €.	136.399,00 / 2 =
	<u>€. 68.199,50</u>
<i>(Diconsi euro sessantottomilacentonovantanove/50).=====</i>	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

STIMA LOTTO N.4

Costituisce il lotto n. 4 l'unità immobiliare ubicata in **Carlentini**, contrada "**Santuzzi**", e precisamente:

A)- Rimessa posto al **Piano Cantinato** dell'edificio di contrada "**Santuzzi**", in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **16**, mappale **2132 sub. 53** (ex fg. **16 mappale 750 sub. 53**).

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 4.**15) CONTESTO DI ZONA.**

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Nord** del Comune di **Carlentini**, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all'interno del blocco **C2** nella **C.da Santuzzi**, in una zona di espansione parzialmente edificate ovvero già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue.

16) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di Carlentini e il **Piano Regolatore generale** del Comune di **Carlentini**, approvato con **D.Dir. n. 440/D.R.U.** del **12 Aprile 2006**, in vigore dal **01/06/2006**, l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da una **Rimessa** posta al **Piano Cantinato** dell'edificio di contrada "**Santuzzi**", in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **16**, mappale **2132 sub. 53** (ex fg. **16, mappale 750 sub. 53**), ricade in **Zona "C2"**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art. 14** sono le seguenti:

ART. 14 - ZONA C2 - COMPLETAMENTO EDILIZIO RESIDENZIALE***Definizione***

Sono le parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi, già classificate zone di espansione C2 nel precedente P.R.G., parzialmente edificate ovvero già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue.

Strumento di attuazione

Piani di lottizzazione convenzionata secondo le prescrizioni del precedente P.R.G. per i comparti privi di piano attuativo.

Permesso di Costruire per le aree residue edificabili, secondo l'assetto grafico del piano attuativo adottato.

Destinazione di uso consentita

- Edilizia residenziale in genere, di cui all'art.3 delle presenti norme;
- Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrare ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.

Prescrizioni

- Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.
- Altezza massima m. 15,00 (5 piani fuori terra).
- Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.
- Obbligo di cessione gratuita al Comune di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.
- Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.
- L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.

17) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di **Carlentini**, le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti.

Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo.**

Infatti, in archivio risultano approvate e depositate ben due pratiche edilizie che identificano, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

- 1) **C.E. n. 73/1977 del 30/05/1977**, relativamente ai lavori di costruzione dell'edificio di civile abitazione sito in contrada Santuzzi, lotto n. 8 della lottizzazione "Cormaci";
 - 2) **C.E. in Variante n. 176/1978 del 25/10/1978**, relativamente ai lavori di costruzione dell'edificio di civile abitazione sito in contrada Santuzzi, lotto n. 8 della lottizzazione "Cormaci";
- A23 C.E. n. 176/1978 del 25/10/1978;

18) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 17), l'immobile realizzato dalla Ditta "Edil Santuzzi S.a.S.", **risulta realizzato con certezza, il piano cantinato giusto C.E. n. 73/1977 del 30/05/1977 e successiva C.E. in Variante n. 176/1978 del 25/10/1978.**

Inoltre risulta agli atti, in data 05/01/2006 prot. n. 145, richiesta per il rilascio dell'Agibilità del piano cantinato in oggetto, allo stato attuale mai espletata.

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 22/12/1983, antecedente all'acquisizione dell'immobile da parte del Sig

, risulta difforme sia alla C.E. in Variante n. 176/1978 del 25/10/1978 ed ancor più allo stato reale dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere abusive/difformi, **alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di Siracusa, assumendo le informazioni del caso che si riportano come segue:

Le opere realizzate al piano cantinato (modifiche interne ed esterne di prospetto) in assenza di regolare titolo abilitativo possono essere autorizzate a condizione che si presenti regolare richiesta di Permesso per Costruire per Sanatoria edilizia Art. 14 L.R. 16/2016, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di Permesso (elaborati grafici, dichiarazioni etc.).

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 3.500,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.

Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.

I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale si aggirano intorno ad €. 700,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 4.200,00.

Nelle more è stata comunque predisposta una "planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile" ed una "bozza" per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A24 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;
 A25 Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobile;
 A26 Rilievi fotografici fg. 16 p.lla 2132 sub. 53 – Lotto 4;

19) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale intelaiata a travi e pilastri in c.a. che si eleva per n. 4 piani fuori terra e n. 1 piano cantinato, **su fondazioni continue in c.a.**;

Il solaio di interpiano risulta realizzato **in latero-cemento**;

Il solaio di copertura risulta anch'esso **in latero-cemento**;

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8/12**;

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore di cm. 30**;

La scala che collega tutti i piani è realizzata in **c.a.**

20) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

IL VANO SCALA E' L'UNICA PARTE COMUNE CHE COLLEGA TUTTI I PIANI DELL'EDIFICIO.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

A)- RIMESSA – PIANO CANTINATO .

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI.

Foglio di mappa	16;	Mappale	2132;	Sub. 53;
Categoria	C/6;	Classe	3^a	
Consistenza	128 mq.;	Rendita	€. 317,31	
Superficie Catastale	128 mq.			

Il mappale risulta diverso da quello in atti cioè mappale 2132 anziché 750 per avvenuta Bonifica dell'identificativo catastale (n. 4972.1/2014).

A.b)- CONFINI.

Nord	mappale 2132;
Est	mappale 2132;
Sud	mappale 2132;
Ovest	mappale 2132;

A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO.

C.F.
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

A.d)- DITTA PROPRIETARIA.

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

C.F. ✓

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

A.e)- PROVENIENZA.

- Il Sig. _____ ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/2** (un mezzo) della piena proprietà (la rimanente quota parte di **diritti pari a 1/2** della piena proprietà acquisita dal coniuge _____, in regime di comunione legale) dell'immobile sito in Carlentini nella località C.da Santuzzi, **distinto in catasto fabbricati al Fg. 16, P.lla 750 sub. 53** in oggetto, giusto atto di compravendita a rogito notaio **Riccardo D'Agnino** da Lentini del **29/06/2006**, rep. n. 28382, raccolta n. 4658, registrato a Lentini il 30/06/2006 al n. 749, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 03/07/2006 ai nn. 18362/9838, da potere d

A.f)- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Si precisa che attualmente la rimessa **è utilizzata a deposito** di entrambi i debitori esecutati **Sig**

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 32652/9669 del 14/12/2006**, nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 nascente da atto amministrativo emesso da Serit Sicilia SPA Agente della Riscossione in data 01/12/2006, a favore SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Siracusa, codice fiscale 04739330829 e contro _____ i – capitale euro 10.531,27 – ipoteca euro 21.062,54, gravante per la quota pari ad 1/2 sull'immobile fg. 16 P.lla 2132 sub. 53 (ex fg. 16 p.lla 750 sub. 53).
- **Iscrizione n. 18363/6311 del 03/07/2006**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Riccardo D'Agnino da Lentini del 29/06/2006 a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna, codice

fiscale 12931320159 e contro (

, – capitale euro 52.400,00 – ipoteca euro 100.000,00, durata 15 anni, gravante per la quota pari ad 1/1 sull'immobile fg. 16 p.lla 2132 sub. 53 (ex fg. 16 p.lla 750 sub. 53).

- **Trascrizione n. 10045/7887 del 06/06/2012**, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 21/05/2012 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale civile di Siracusa, a favore della MOTTURA SPA con sede in Torino, codice fiscale 01051980017 e contro (, gravante per la quota pari ad 1/2 sull'immobile fg. 16 P.lla 2132 sub. 53 (ex fg. 16 p.lla 750 sub. 53).
- **Iscrizione n. 9819/898 del 23/06/2014**, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 13/01/2014 a favore della BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, codice fiscale 02123210995 e contro (– capitale euro 19.460,52 – ipoteca euro 35.000,00.
- **Trascrizione n. 16299/11691 del 15/10/2014**, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 24/09/2014 emesso dal Funzionario UNEP Tribunale di Siracusa, a favore della BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, codice fiscale 02123210995 e contro

A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA'.

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti **17)** e **18)**, rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia:

Rimessa;

Altezza utile interna:

Primo Cantinato

h = 4,00

Composizione interna:

1 vano utile più accessori

Piano Cantinato: Rimessa, antibagno e bagno;

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

Piano Primo

Ambiente	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
rimessa	mq.	117,77	10%	129,55
antibagno	mq.	3,66	10%	4,62
bagno	mq.	2,38	10%	2,62
Totali	mq.	123,81	10%	136,79

Esposizione Piano Primo:

Ambiente	Esposizione
rimessa	sud/est
antibagno	nord/est
bagno	est

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Metallo
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Rivestimento scala interna:</u>	Marmo;
<u>Infissi esterni:</u>	Metallo;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Assente
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	buona
Pavimenti:	buoni
Rivestimenti:	buoni
Infissi esterni:	buoni
Infissi interni:	buoni
Impianto elettrico:	buono
Impianto idrico:	buono

STIMA IMMOBILE.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito dal sig. **Cannone Angelo**.

Il primo criterio **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

Fonti di informazione utilizzate.

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un’analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’**Agenzia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia "Immobiliare Progetto Casa Srl", con sede in **Lentini, Piazza del Popolo, 9** mentre, l'Agenzia "Concurso Immobiliare" con sede in **Lentini, Via Agnone, 64**, è stata contattata telefonicamente.

dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.

Con il secondo criterio, "capitalizzazione del reddito", la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell'Agazia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Nome agenzia:	Immobiliare Progetto Casa Srl
Indirizzo:	Piazza del Popolo n. 9, Lentini
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 600,00</u>

Nome agenzia:	Concurso Immobiliare
Indirizzo:	Via Agnone n. 64, Lentini
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 550,00</u>

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio:

Fascia/zona	Suburbana/Quartiere Santuzzi
Codice zona	E1
Microzona	2
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Box
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	400,00 €/mq
Valore di mercato massimo	540,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>470,00 €/mq</u>

Media dei Valori:

$(600,00 + 550,00 + 470,00) / 3 =$	<u>€. 540,00/mq</u>
<i>(Diconsi euro cinquecentoquaranta/00 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato di:

Superficie commerciale:	mq	136,79
Media dei Valori:	€/mq	540,00
mq. 136,79 * €/mq 540,00 = €. 73.866,60 arrotondato a <u>€.73.866,00</u>		
<i>(Diconsi euro settantatremilaottocentosessantasei/00).=====</i>		

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa $V = \text{Bnf}/r$, dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Fascia/zona	Suburbana/Quartiere Santuzzi
Codice zona	E1
Microzona	2
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Box
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione minimo	1,8 €/mq x mese
Valore di locazione massimo	2,6 €/mq x mese
Valore di locazione considerato	valore medio <u>2,20 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 136,79
Affitto mensile	mq. 136,79* 2,20 €/mq * mese = €. 300,94
Affitto annuo (lordo)	€. 300,94 * 12 mesi = <u>€. 3.611,28</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **15% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 3.611,28 – 15% = €. 3.069,59

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo **0,038**

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€.3.069,59
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,038
(Bnf) / (r) = €.3.069,59 / 0,038 =	€. 80.778,68 arrotondato € 80.778,00
<i>(Diconsi euro ottantamilasettecentosettantotto/00).=====</i>	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	€. 73.866,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€. 80.778,00
Sommano	€. 154.644,00
Valore medio Rimessa €. 154.644,00 / 2 =	€. 77.322,00
<i>(Diconsi euro settantasettemilatrecentoventidue/00).=====</i>	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

STIMA LOTTO N.5

Costituisce il lotto n. 5



NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 5.

21) CONTESTO DI ZONA.

22)SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Il lotto n. 5 è ubicato nel Comune di Avola, in contrada ...
Città di Avola

Il lotto è ubicato nel ...
Catasto di Avola

35 - Zona ...

Le ...

o valore ... art. 2^a ...

I particolari ... e i se ... stiti:

indice di densità territoriale (indici di densità) non può superare 0,10
 l'indice di densità territoriale (indici di densità) non può superare 0,10
 lottizzazione (indici di densità) non può superare 0,10
 og... emi... 0,25
 mc/v... a 50...
 c - ...
 in ...
 egnose pro... per il resto... per le
 zone... in quanto tale
 cor...
 talune... sottozona è stata re... al as... criterio... us'

23) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

di... 0
 per un...
 il 24... Prot. ... casa ...
 ...

24) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Immobile realizzato dalla Sig...
 ...

...ati ... F ... re ... te
...eur
al.

... 12272,

... alla
in

...one di ...
inf ...portato come segue

pratic		una
		itt.
		a. oneri
		dal
		ne
	to de	er
	me all €.	

...omunque ...

25) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.**26) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.****NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.**

A)-

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI.

Foglio di mappa	Mappale
Categoria	Classe
Consistenza	Rendita
Superficie Catastale	

A.b)- CONFINI.

Nord
Est
Sud
Ovest

A.c)- DITTA INTESATA IN CATASTO.

Pro

de

regolata II 16/

A.d)- DITTA PROPRIETARIA.

- C

51

A.e)- PROVENIENZA

ti al

ultima in

to

rima

rietà

te della

A.f)- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

04 in... ser...

beni Serit

1.

del 09/0...

002/73

1641

195

da ve...

1641

scale

Silvana n.

A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA'.

mento sopra ei... i nunti 22 - 24)

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia:

Altezza utile interna:

Composizione interna:

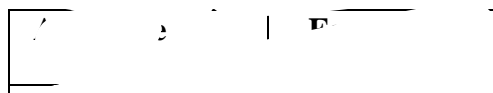
da

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

		mq.	5,15	sup.
Totale		43,07		11,80%

va a est-

11,80%



va a est-

A.I)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>In.</u>		

Stato idrico.

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

STIMA IMMOBILE.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

Per determinare il valore di mercato del bene in parola, sono stati individuati i dati di riferimento, in termini di un miglior comparabile, visito da un numero di persone di tutti i generi, con le caratteristiche di un bene di tipo capitalizzabile.

Fonti di riferimento

Il mercato per la stima del bene in parola è stato individuato nei luoghi, in cui si svolgono le operazioni di compravendita, con un valore di mercato di circa 100 milioni di Euro. Il bene in parola è stato valutato in base ai dati di riferimento e si è ritenuto che il suo valore di mercato sia pari a circa 100 milioni di Euro.

dove sono stati

individuati è stata

stata la

Il valore individuato con

ato per **mediato** con

Valutazione

Tecnica

Valutazione

azioni

ipotesi

Valore d

Media dei Valori:

Si stima un valore medio di mercato di:

mo (D. <i>inquinante</i>)	=====
--------------------------------------	-------

Stima per capitalizzazione del reddito.

ta la formul-

confir. de-

su no-

e a

Fascia/zona	do
Codice zona	
Microzona	
Tipologia prevalente	
Destinazione:	
Tipologia:	
Stato conservativo:	
Valore di locazione minimo	
Valore di locazione massimo	
Valore di locazione considerato	

Superficie commerciale	
Affitto mensile	
Affitto annuo (lordo)	

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	
--	--

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

--	--

Calcolo sa o di capitalizzazione.

--	--

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

--

Media dei Valori

Media dei Valori di mercato
(

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

STIMA LOTTO N.6**Costituisce il lotto n. 6****NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 5.****27) CONTESTO DI ZONA.**

oggetto dell'opera è l'impiego di un terreno di natura agricola...

28) SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.

La zona è...

...

Le aree sottostanti al piano generale ET/2 sono sottozona in tutto simili all'area sottostante. È opportuno tenere più basso il rapporto fra edificazione e terreno naturale.

In esse pertanto valgono tutte le norme contenute nel precedente art. 23 nel caso di un utilizzo esclusivamente agricolo.

L'insediamento di attrezzature ricettive turistiche anche di tipo misto (residenziali e turistiche alberghiere o extra-alberghiere) è consentito previa presentazione e approvazione di piani di lottizzazione convenzionali, estesi a parti organiche dei comprensori indicati nelle tavole di piano n. 2/a e 2/b, aventi superficie non inferiore a 10 ha.

I piani di lottizzazione dovranno avere i seguenti requisiti:

a - l'indice di fabbricabilità territoriale (o densità territoriale) non può superare 0.10 mc/mq se la lottizzazione prevede soltanto la realizzazione di abitazioni o di villaggi anche turistici ma non di tipo alberghiero;

b - l'indice di fabbricabilità territoriale potrà anche essere superiore a 0.10 mc/mq se la lottizzazione prevederà la realizzazione di almeno 100 posti letto alberghieri. In tal caso per ogni 20 p.l. sarà attribuito un premio in cubatura di 0.01 mc/mq fino ad un complesso di 0.25 mc/mq (corrispondente a 500 p.l.) che, aggiunto allo 0.10 di base, dà un limite massimo invalicabile di densità territoriale pari a 0.35 mc/mq;

c - l'indice di fabbricabilità (o densità edilizia fondiaria) non può superare, nei lotti riservati alla costruzione di ville, case, country clubs, e alla residenza o alle attrezzature private in genere, 0.20 mc/mq;

d - le aree scoperte saranno piantumate con almeno 100 piante d'alto fusto o essenze legnose produttive (alberi da frutto) per ettaro;

e - per il resto saranno rispettate tutte le altre norme di cui al precedente art. 25 per le zone ET/1; e le indicazioni contenute nella tabella dei tipi edilizi (tav. 3).

La sottozona ET/2 di Agnone potrà essere sviluppata per piani di lottizzazione se in quanto tale previsione sarà contenuta nel piano particolareggiato obbligatorio che l'Amministrazione comunale dovrà redigere con urgenza per normalizzare e razionalizzare l'edilizia caotica che in talune parti della sottozona è stata realizzata in assenza di alcun criterio urbanistico.

29) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

il

30) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA.

... rilevato
 ... at
 ...

... evidenziato
 ...

informazioni de ... che si ripor

	<i>di</i>
	<i>una</i>
	<i>riati</i>
<i>di</i>	<i>tenuerla</i>
<i>r</i>	<i>no</i>

l
 A32 R
 ...

31) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

Su

P'

L. su esterni, con ...

L.

?

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

A)-

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI.

Foglio di mappa		Mappale	
Categoria		Classe	
Consistenza	;	Rendita	
Superficie Catastale			

A.b)- CONFINI.

Nord	
Est	
Sud	
Ovest	

A.c)- DITTA INTESATA IN CATASTO.

Proprietà del	
Proprietà per	
Proprietà pe	

r
no
nora
meta per
a₂
in
c

A.d)- DITTA PROPRIETARIA.

FR
-

A.e)- PROVENIENZA.

A
ca III
-

A.f)- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

-

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Composizione interna:

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

Piano Primo

Ambiente	u.m.	sup. utile	coefficiente	Sup. commerciale
Ingresso				
Corridoio				
Car				
l				
Totale				
<p>Il coefficiente di utilizzazione delle superfici è pari a 1,54</p>				
	mq.	17,54	1,54	

Esposizione

A.I)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

Elementi costitutivi UII	Stat
Riv.	

ione; de'

alore

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio:

--	--

Si stima un valore medio di mercato di:

Finanziaria	6'	

u/r, dove i'

a

elle Qu

del

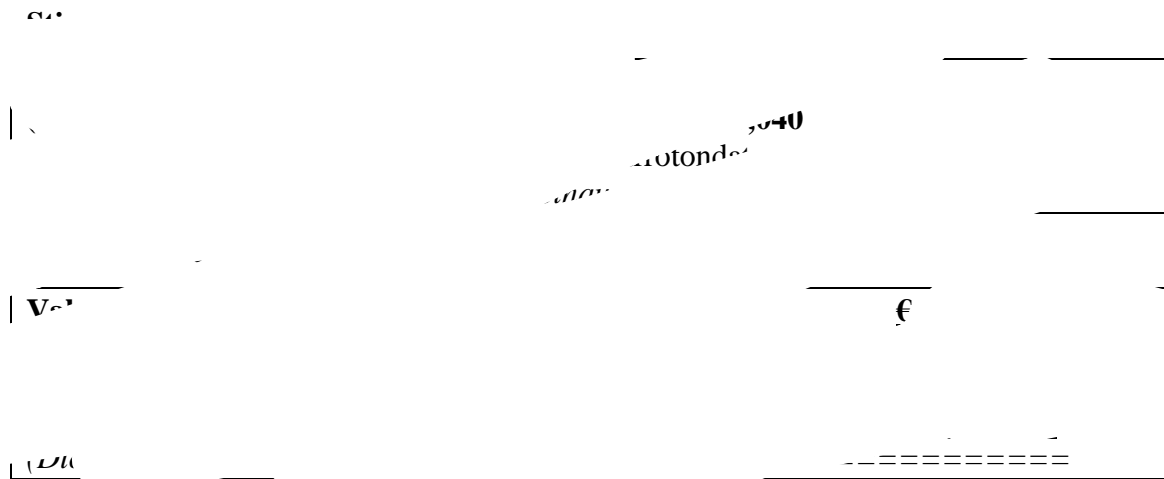
eri

a

Fascia/zor		
------------	--	--

er	ale	
ff		

--	--	--



In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore	Valore Quota
1	A1)- Terreno zona E		1/1	7.474,64	7.474,64
1	A2)- Terreno zona E		1/1	3.762,95	3.762,95
1	A3)- Terreno zona E		1/1	151,45	151,45
1	A4)-				
1	A5)-				
1	A6)-				
				21.408,04	11.889,99
2	A1)-				
2					
				2.184,30	109,22
3	A1)- Abitazione zona B1		1/1	68.199,50	68.199,50
				68.199,50	68.199,50
4	A1)- Rimessa Zona C2		1/2	77.322,00	38.661,00
			1/2		
				77.322,00	38.661,00
5	A1)-				
				69.380,50	23.126,83
6	A1)-				
				69.185,00	23.061,67

Valore Stimato	€. 307.679,34
<i>(diconsi euro trecentosettemilaseicentosettantanove/34)</i>	

Valore Stimato in quota agli esecutati	€. 165.048,21
<i>(diconsi euro centosessantacinquemilaquarantotto/21)</i>	

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, lì **07 NOVEMBRE 2020**

Il C.T.U.

Ing. Carmelo D'Amico

ALLEGATI:

- A1 *Estratti di Mappa Catastale;*
- A2 *Visure catastali storiche degli immobili;*
- A3 *Planimetrie catastali degli immobili;*
- A4 *Copia conforme dei Titoli di proprietà;*
- A5 *Certificati di Residenza;*
- A6 *Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni nel Comune di Lentini;*
- A7 *Comunicazione inizio operazioni peritali;*
- A8 *Verbale di sopralluogo del 06/03/2020;*
- A9 *Verbale di sopralluogo del 26/05/2020;*
- A10 *Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 784 – Lotto 1;*
- A11 *Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 1286 – Lotto 1;*
- A12 *Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 1287 – Lotto 1;*
- A13 *Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 621 – Lotto 1;*
- A14 *Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 622 – Lotto 1;*
- A15 *Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 623 – Lotto 1;*
- A16 *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile (fg. 43 p.lla 1440) scala 1.100;*
- A17 *Redazione Bozza della planimetria catastale dell'immobile (fg. 43 p.lla 1440) scala 1.200;*
- A18 *Rilievi fotografici fg. 43 p.lla 1440 – Lotto 2;*
- A19 *Nulla Osta del 06/07/1959 - P.E. n. 206 – fg. 86 p.lla 1902 sub. 3;*
- A20 *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile (fg.86 p.lla 1902 sub. 3) scala 1.100;*
- A21 *Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobilabile (fg. 86 p.lla 1902 sub.3)scala 1.200;*
- A22 *Rilievi fotografici fg. 86 p.lla 1902 sub. 3 – Lotto 3;*
- A23 *C.E. n. 176/1978 del 25/10/1978 – fg. 16 p.lla 2132 sub. 53;*
- A24 *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile (fg. 16 p.lla 2132 sub. 53) scala 1.100;*
- A25 *Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobilabile(fg.16 p.lla 2132 sub.53)scala 1.200;*
- A26 *Rilievi fotografici fg. 16 p.lla 2132 sub. 53 – Lotto 4;*
- A27 *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile (fg. 1 p.lla 1641 sub. 1) scala 1.100;*
- A28 *Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobilabile (fg. 1 p.lla 1641 sub. 1) scala 1.200;*
- A29 *Rilievi fotografici fg. 1 p.lla 1641 sub. 1 – Lotto 5;*
- A30 *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile (fg. 1 p.lla 1641 sub. 2) scala 1.100;*
- A31 *Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobilabile (fg. 1 p.lla 1641 sub. 2) scala 1.200;*
- A32 *Rilievi fotografici fg. 1 p.lla 1641 sub. 2 – Lotto 6;*
- A33 *Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (fg. 86 p.lla 1902 sub. 3);*
- A34 *Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (fg. 1 p.lla 1641 sub. 1);*
- A35 *Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (fg. 1 p.lla 1641 sub. 2);*
- A36 *Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.*