70.	TRIBUNALE DI SIRACUSA		
	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		
	PROC. N° 356/2017 R.G.Es.		
	doBank S.p.A./		
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA A. ROMEO		
	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO		
	***		
	PREMESSA		
	Con ordinanza del 05/10/2018 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in		
-7.44	epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in		
	Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della		
-	Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di		-&
MARTINI CO.	esecuzione immobiliare iscritta al n.356/2014 R.G.Es. promossa da doBank		452c065e113caa2
	S.p.A. con sede in Verona (VE) Piazzetta Monte n.1 C.F. 00390840239		
	contro i Sig.rie	5.	9           
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	COMPANY OF THE STATE OF THE STA	4	pf06659e
			Serial#: 3
	Presso gli uffici del tribunale di Siracusa in data 22/10/2018, alla presenza del		VG CA 3
	funzionario di cancelleria, la sottoscritta prestava il giuramento di rito.		S.P.A. 1
	In osservanza all'incarico ricevuto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del		RUBAPE(
	21/02/2019 all'Avv. Gianfranvo Vojvodic (per il creditore procedente),	. 12.42.4.1.4.1.4.1.4.1.4.1.4.1.4.1.4.1.4.	so Da: Af
# # # # # # # # # # # # # # # # # # #	all'Avv. Stabile Maria Ludovica (per il creditore intervenuto) e all'Avv. G.		Firmato þa: ZIZZÍ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3t/106659e/5d7a1ba
<u> </u>	Venturella (per i debitori), ho comunicato la data e l'ora del sopralluogo		Z
	presso l'immobile di cui sopra (01/03/2019 ore 15,30 Rosolini Via Mazzini).		ba: ZIZ
	1		Firmat
	1		estino.



	Su richiesta dei debitori, la sottoscritta ha posticipato l'inizio delle operazioni		
	peritali al 04/03/2019 ore 10:00. In tale sede la sottoscritta ha eseguito le		
	operazioni peritali relativamente agli immobili in Rosolini e fissato il		
	sopralluogo per gli immobili in territorio di Noto in data 11/03/2019 ore		
	10:00. Il giorno fissato mi sono quindi recata in Noto C.da Agliastro presso		
***************************************	gli ulteriori immobili oggetto di stima, in tale sede ho eseguito i rilievi metrici		
	e fotografici dei fabbricati censiti al foglio di mappa 381 p.lle 222 e 223 e dei		
	terreni censiti al foglio 381 p.lle 127, 129, 130, 159, 172 e 221.		
	Successivamente a seguito di incongruenze rilevate per gli immobili in		
	territorio di Rosolini mi sono nuovamente portata sui luoghi in data 18		
	Giugno 2019 per prendere visione del fabbricato censito al foglio 30 p.lla		
	1500. Tale fabbricato risulta composto da un immobile a cui risultano		
	catastalmente annesse due porzioni di terreno una sul fronte Nord e l'altra sul		<b>≱</b> —
	fronte Sud. Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo la porzione di terreno	7	10a452c0b5e113caa
	prospiciente sul fronte Sud risulta occupata da un fabbricato ad un' elevazione	6.0	Da452cv
	fuori terra con saracinesca esterna. Tale fabbricato non è risultato		
	ispezionabile poiché di esclusivo utilizzo di proprietà della madre della	יייסיי	300000
77/1/4	Signora come dichiarato dalla stessa e come da scrittura	## res	व्यावाम्
	privata tra le sorelle a madre (v. all 10 bis.)	C	<u> </u>
	Completati tali rilievi, alle ore 11:00, redissi il verbale di sopralluogo e	0 0	<u>.</u>
	dichiarai concluse le operazioni peritali.	10 401	
	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.	i C	
	Immobile 1	1 H	<u></u>
	Appartamento indipendente per civile abitazione sito in Rosolini	Firmato Da: 7177 VAI FRIA Emessa, Da: API IRADEC S D A MC CA 3 Carialtt. 316000000000000000000000000000000000000	<u>j</u>
	(SR) Via Manzoni ang. Via Cile, posto al piano terra, censito al	\$ C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	j 
	2	Ë	



		AR É CLAVIS
	N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 298 sub. 2, cl.	CLASS
	2, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale €. 325,37;	<i>D</i>
	Immobile 2	
	Immobile, posto al piano terra, sito in Rosolini (SR) C.da Perpetua	CLMV
	s.n., posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di	<u> </u>
****	Rosolini al foglio 30 p.lla 1500, cl. 3, cat. A/3, vani 3,5, rendita	
	catastale €. 155,45;	
	Immobile 3	
	Porzione di terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al	
	foglio 30 p.lla 1499, cl. 1, qualità sem. arb., ha.00.01.28, r.a.€. 0,40	
	r.d. €. 1,02;	
erna	Immobile 4	
·	Magazzino-deposito, posto al piano terra, sito in Noto (SR) C.da	<u> </u>
	Agliastro, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di	452c065e113caa2
	Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.2 e p.lla 223 e terreni agricoli	
	limitrofi censiti al N.C.T. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla	507a1b
	127 Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.92.00 R.D. €. 47,51, R.A. €. 19,01 e al Foglio 381 p.lla 221 Seminativo cl.2, di	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36106659e15d7a1ba
	superficie pari a ha. 01.25.94 R.D. €. 65,04, R.A. €. 26,02 oltre	NG CA 3 86
	appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, sito in	
	Noto (SR) C.da Agliastro, posto al piano terra, censito al N.C.E.U.	VIBAPE
	del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.1;	o Da: AF
	Immobile 5	A Emess
	Terreni agricoli sito in Noto (SR) C.da Agliastro, censiti al	VALERI
	N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 129 Orto irriguo	Da: 2122
	3	Firmato



cl.1, di superficie pari a ha. 00.57.28, R.D. €. 295,83, R.A. €.	- And Andread Control of the Control
103,29; Foglio 381 p.lla 130 Uliveto cl.1, di superficie pari a ha.	
00.52.00 R.D. €. 56,40, R.A. €. 29,54 e Seminativo cl.2, di	
superficie pari a ha. 00.18.00 R.D. €. 9,30, R.A. €. 3,72; Foglio	
381 p.lla 159 Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.70.00	
R.D. €. 36,15, R.A. €. 14,46; Foglio 381 p.lla 172 Orto Irriguo	70.00
cl.1, di superficie pari a ha. 00.50.00 R.D. €. 258,23, R.A. €.	
103,29 e Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.07.29 R.D. €.	
3,76, R.A. €. 1,51.	
Descrizione sintetica dei beni	
Immobile 1	
Trattasi di un appartamento indipendente per civile abitazione facente parte di	
un edificio a tre piani fuori terra edificato presumibilmente negli anni '80, sito	\
in Rosolini (SR) Via Manzoni ang. Via Cile.	59113cae
L'immobile de quo, si trova risulta poco distante dal centro di Rosolini e	8452c06
pertanto risulta di discreta appetibilità commerciale.	647a1t
Confini e dati catastali.	b/1066594
Appartamento sito in Rosolini (SR), Via Manzoni ang. Via Cile, posto al	Oerial#;
piano terra, confinante con le dette vie, con proprietà Calvo e con proprietà	NO CA
stessa Ditta o loro rispettivi aventi causa.	8 S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio	RUBAPE
30 p.lla 298 sub. 2, cl. 2, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale €. 325,37,	
catastalmente intestato ai coniugi.	NA Emes
12 (6 17 (6) 20 1 ( ) New York (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10)	irmato Da: ZIZZ VALERIA Emessø Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e15d7a1ba452c065e113caa2
	o Da: ZIZ
	irmat



	ciascuno, in regime di comunioni legale dei beni.		
	Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni	1000	
	L' immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti e	•	
	dall'atto di compravendita richiesto dalla sottoscritta, risulta pervenuto alla		
	Sig.ra Sig.ra and Sig.ra la quota di ½ indiviso, in virtù dell'atto di		
- Account and the second and the sec	donazione a rogito del notaio Ettore Maltese da Ispica del 04/03/1996 rep.		
	14911 racc. 4995 trascritto il 26/03/ 1996 ai n.ri 4964/3999 e al Sig		
Striketer #7844	at la quota di ½ indiviso, in virtù dell'atto di compravendita a		
	rogito del notaio Ettore Maltese da Ispica del 04/03/1996 rep. 14912 racc.		
	4996 trascritto il 26/03/1996 ai n.ri 4965/4000 (vedi all. 2 e 2bis).		
	Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava abitato e utilizzato come		
	residenza stabile dei coniugi		<del></del>
	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.	1	aa2
	Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate	40 000 x 40 00 x	52c065e113caa2
	presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande		11ba 452c(
710-111041	giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.		59e15d7a
V 11/4 (40 PM) (All conditions)	Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla		#: 3bf066
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 25), risulta che l'immobile		A 3 Serial
······································	oggetto di stima, alla data del 15/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità		A. NG C
	di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:		APEC S.P
moved to	Ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo iscritta in data  15/06/2017 : 05/10/1200 S		a: ARUB/
	Verene C.F. 00300840230 relativements agli immehili accepte di	(A)	=messo C
	Verona C.F. 00390840239, relativamente agli immobili oggetto di stima;		ALERIA I
	Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2017 ai n.ri		Firmato Da: ZIZZ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e 5d7a1bd4
	5		Firmato E



13631/10231 a favore di "DoBank S.p:A." con sede in Verona, contr	70
Cucuzza Giuseppe e Vicari Graziella per gli immobili oggetto o	di
stima, per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunion	ne
legale dei beni.	///////
Situazione urbanistica dei beni	
Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune de	di
Rosolini si rileva che l'immobile fu realizzato giusto in assenza d	li į.
provvedimenti autorizzativi. Successivamente fu richiesta e ottenut	a
Concessione Edilizia in Sanatoria n°12/1988 e Permesso di abitabilità n°4	8
del 30/08/1988.	
Dal confronto tra quanto autorizzato, quanto riportato nella planimetri	a
catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rileva che sono stat	e
effettuate alcune modifiche interne quali spostamento di alcune porte d	li 2
accesso ai vani e piccole demolizioni, nonché chiusura del pozzo luce	0 ., .
recinzione di una porzione di marciapiede sulla via Manzoni e realizzazion	e e lpa452c0
di un ballatoio sulla Via Cile, come riportato nella planimetria dello stato c	i   11
fatto All. 4. Inoltre il ripostiglio risulta messo in comunicazione tramite un	a \$2990J48:
porta con l'immobile confinante. Per quanto relativo alle modifiche interne l	6 Serial#
stesse sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica, con una pratica c	li S
CILA in Sanatoria ai sensi all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, co	n
pagamento di sanzione di € 1.000,00. Per quanto relativo alla chiusura de	AR LBAP
pozzo luce, recinzione del marciapiede sulla Via Manzoni, realizzazione de	SSS Da:
ballatoio sulla Via Cile e comunicazione tra appartamento e garage, s	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e75d7a1t
prevede che sia ripristinata la situazione autorizzata.	ZZ
Di conseguenza occorre aggiornare la planimetria catastale e richieder	e ZZ ZZ
6	Firma



	nuovamente il certificato di abitabilità.		
		V ANIALIA	
	La quantificazione dei costi di ripristino della situazione autorizzata è stata		
	effettuata tenendo in considerazione il Prezzario Generale della Regione		
-	Sicilia ed. 2018, gli oneri di trasporto e di smaltimento del materiale di risulta	W.W. ()	
	e le indagini di mercato per materiali elementari.		
	1) Chiusura dell'apertura tra ripostiglio e immobile confinante e chiusura		
	finestra bagno		
	21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni €/mq 14,78		
	1,40 mq x €. 14,78 = <b>€.20,69</b>		
	0,50 mq x €. 14,78 = €.7,39		
	2.2.1.2 Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia €/mq 32,53		
***************************************	$(1,40+0,50) \text{ mq x} \in 32,53 = \textbf{ €. 61,81}$		
	9.1.3 Intonaco per interni eseguito con gesso scagliola €./mq 14,56	7,417	
	1,90 x €. 14,56 = <b>€. 27,66</b>	No.	Firmato þa: ZIZZÍ VALERIÁ Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e 15d7a1ba452c065e113caa2
waste.	9.1.6 Strato di finitura per interni su superfici, già intonacate, con gesso		a452c068
	Scagliola. €/mq 12,20		5d7a1b
	1,90 x €. 12,20 = <b>€. 23,18</b>		f06659e
	11.1.4 Tinteggiatura per interni con pittura traspirante €/mq 4,55		erial#: 3b
	$1,90 \times        $		CA 3 S
			P.A. NG
**************************************			APECS
	21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento		a: ARUB
	armato…etc. €/mq 49,03		nesso D.
	$3,00 \times 0,80 \times 49,03 = €. 117,67$		ERIA Er
	3) Rimozione recinzione su Via Manzoni demolizione ballatoio		ZZ
	21.1.2.1 Demolizione di calcestruzzo di cemento non armato		o Da: ZI
	7		Firmat



MARINANI TARANIAN INTERNATIONAL INTERNATIONA	1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico €/mc 357,41	
	$12,50 \times 0.80 \text{ Hm } 0.80 \times 354,71 = \textbf{€.2.837,68}$	
	21.1.6 Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni €/mq 9,95	
17417.754	$12,50 \times 0,80 \times \epsilon. 9,95 = \epsilon. 99,50$	
	(rivestimento verticale) $12,50 \times \text{Hm } 0,80 \times \text{€.} 9,95 = \text{€.} 99,50$	
	21.1.9 Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili,	
	di qualsiasi spessore €/mq x cm 1,75	
	12,50 x 0,80 x €. 1,75 x 7 cm = €. 122,50	
	21.1.14 Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, ecc., €/mq 7,39	
	$[(1,00 \times 1,80) + (5,30 \times 0,50) + (12,50 \times 1,00)] \times 7,39 = \text{ €. } 125,26$	
	21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, etc	
	Demolizione muretto e pilastri cancelletto su Via Manzoni €/mc 248,93	
	$1,50 \text{ mc } \times 248,93 = \textbf{\textit{\textbf{c}}}. 373,40$	395 8ee
	N.P.1 Trasporto alle pubbliche discariche e smaltimento	452c065e113caa2
	Si stimano a corpo €.500,00	1ba452c0
	Sommano €. 4.421,89 che si arrotondano a €. <b>4.400,00</b> .	96 547a
	Tale somma è da detrarre interamente al valore dell'appartamento.	33/10665
	I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ossia per	3 Serial#
	la presentazione al Comune della pratica di CILA in sanatoria, ai sensi	N C C A
	all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016 e la variazione catastale	EC S.P.A
	comprensivi di spese tecniche, sanzioni e spese di registrazione è pari a €.	ARUBAP
	2.200,00. A cui si aggiunge la somma di €. 800,00 per la presentazione della	esso Da:
	nuova pratica di agibilità, per un totale di €.3000,00.	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659er15d7a1ba
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Pertanto quanto sopra analizzato, al valore finale del fabbricato occorre	ZZ VALE
	decurtare la somma di €. 7.400,00, per il ripristino dello stato dei luoghi e per	lto Da: Zi
	8	Firma



	la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.	
WANTED TO THE STATE OF THE STAT	Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.	
	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra sito in Rosolini (SR)	
	Via A. Manzoni ang. Via Cile	
- Wilder	Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra	
	di un edificio indipendente a tre elevazioni fuori terra (v. foto 2-3), sito in	
	Rosolini Via Manzoni ang. Via Cile.	
	Lo stesso si presenta in pianta di forma regolare ed occupa una superficie	
TOO	lorda di circa 120 mq, oltre pozzo luce di 2,00 mq circa.	
#-Managers	L'appartamento è costituito da: n.1 soggiorno - cucina (v. foto 4), n.1 camera	
	da letto matrimoniale (v. foto 2), n.2 camerette singole (v. foto 6 e 8), n.1	
V-3005W41	w.c, oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani e pozzo luce.	
	Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di	
	mq 121 circa, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento quella del	55911302
	pozzo luce moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 (vedi tabella di seguito	a452c0f
	riportata).	5d7a1b
	La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella	f06659e°
	norma.	erial#: 3b
	Ripartizione tabellare degli ambienti	3 CA 3 S
	PIANO TERRA	S.P.A.
	Ambiente mq Coefficiente Superficie Esposizione Condizione di	JВАРЕС
	correttivo Commerciale manutenzione	o Da: AR
	Soggcucina 30,00 1 30,00 Nord-Ovest Suff.	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e15d7a1ba452c0656113caa2
	Cameretta 1 11,50 1 11,50 Nord Suff.	VALERI
	Camera matrim. 22,00 1 22,00 Nord Suff.	Da. ZIZZI
	9	Firmato



								•	
							,		
	Cameretta 2	11,00	1	11,00	Nord	Suff.			_
#PRANCAL III	Ingr.	13,20	1	13,20	/	Suff.			·····a
10-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-0	w.c.1	8,60	1	8,60	Pozzo luce	Suff.			
	Dis.	19,10	1	19,10	/	Suff.			_
	Rip.	3,40	1	3,40	1	Suff.			
	Pozzo luce	4,00	0,50	2,00		Suff.			_
	Totale superficie	e commercia	le	mq 121,00			·······		
	L'edificio ha	struttura p	ortante in 1	muratura, a tro	e elevazioni fu	ori terra, con			_
	pianta rettango	olare e reg	olare in alte	ezza. I tampon	amenti esterni	sono rivestiti			
	con intonaco c	ementizio	di colore sa	almone e piast	relle di colore n	narrone.			_
	L'immobile è	dotato di	infissi este	rni in legno c	on scuretti, il p	portoncino di			_
	ingresso è in l	egno. Il pa	vimento è r	ealizzato in ce	eramica, il bagn	o e la cucina			
	sono rivestiti d	con piastre	lle anch'ess	e in ceramica.			<del>7000 - 50</del>	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	
MANAGE .	L'immobile r	isulta allac	cciato sia a	ıl pubblico ac	quedotto che a	alla pubblica		je-113caa	*****
	fognatura. L'in	mpianto el	ettrico è del	tipo sottotrac	cia ma privo di	certificato.	1988 Late - 5 H	a452c06£	
·	L'illuminazion	ne, per tutt	i gli ambie	nti, può essere	e giudicata buo	na e, quindi,		15d7a1b	_
	conforme alle	esigenze a	abitative, es	ssendo garanti	ti un buon ricar	mbio d'aria e		106659e	
	un buon soleg	giamento p	er tutti i va	ni.				Serial#: 3	_
	Dal punto di	vista stru	itturale le	condizioni de	ll'edificio sono	o buone. Le		G CA 3 8	
	facciate esteri	ne sono i	n buone co	ondizioni e r	on denunciano	sintomi di		S.P.A. N	
	degrado.							UBAPEC	
	Stima dell'Un	iità Immo	biliare.	-			11000	b Da: AR	_
WHO THE STATE OF T	L'aspetto ecor	nomico ch	e si deve v	valutare si ide	ntifica con il p	oiù probabile		Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 3bf06659e 5d7a1bq452c065b113caa2	_
					o conto dello	-		VALERI	
wat-774	presente valut	azione, si	ricorrerà al	l'utilizzo di d	ue differenti cr	iteri di stima		Da: ZIZZI	_
				10				Firmato	
	i de la companya de								



	(stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi),
	mediandone i risultati, secondo la formula $Vc = (Vm + Va) / 2$ .
	Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire
	un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della
	città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o
	sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.
	A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare
	agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di
	compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i
	parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018
	secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla
	scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro
	metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.
	Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori
	unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali,
	per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.
	Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno
	fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 530,00 €/mq di superficie
	commerciale.
	Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:
	DESTINAZIONE SUPERFICIE [MQ] $\epsilon$ /MQ VALORE[ $\epsilon$ ]
	Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori  unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali,  per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.  Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno  fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 530,00 €/mq di superficie  commerciale.  Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:  DESTINAZIONE  SUPERFICIE [MO] €/MO VALORE[€]  PIANO PRIMO  121,00 530,00 64.130,00  Vc = €.64.130,00  Stima per capitalizzazione dei redditi.  Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito
,	Vc = €.64.130,00
	Stima per capitalizzazione dei redditi.
	Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito
	Firm at the state of the state



	prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la		
	proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di		
	capitalizzazione, secondo la formula Va = R/r.		
	Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la		
	categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene		
	stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.		
	Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e		
	tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere		
	congruo un canone di affitto pari a €. 300,00/mese, per un reddito lordo annuo		
	di €. 3.600,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli	The state of the s	
**************************************	importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc.,		
	determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:		
	Rnetto annuo = $\in 3.600 \times 0.80 = \in 2.880,00$		8 <del>2</del>
	Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di		35þ113ca
	capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro		ba452c06
	abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.		le 5d7a1
	Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:		38,06658
	Va =    2.880,00    4,0% =		Serial#:
	In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di		NG CA
	entrambe le stime.		CIS.P.A.
	Vm = (£.64.130,00+£72.000,00) / 2 = £68.065,00		RUBAPE
	A tale valore occorre decurtare l'importo di €.6.600,00 per la regolarizzazione	1	ss¢ Da: #
	urbanistica e catastale del fabbricato nonché per la demolizione delle opere		Firmato pa: ZIZZI VALERIA Emesso ba: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Gerial#: 3tf06659e15d7a1bd452c065b113caa2
	abusive.		ZZIVALE
	Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:	†	ito Da: 21.
	12	j	Firm



	Vfinale = $(£.68.065,00 - £.7.400,00) = £ 60.665,00$		
	(diconsi euro sessantamilaseicentosessantacinque/00)		
	Immobile 2		
	Trattasi di un appartamento indipendente per civile abitazione facente parte di		
	un edificio monopiano edificato antecedentemente al 1967, sito in Rosolini		
	(SR) C.da Perpetua sn.		***********
	L'immobile de quo, risulta poco distante dal centro di Rosolini e pertanto		
	risulta di discreta appetibilità commerciale.		
	Confini e dati catastali.		
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Appartamento sito in Rosolini (SR), C.da Perpetua, posto al piano terra,		
	confinante con spazio di pertinenza di proprietà esclusiva non edificato e con		
	proprietà Falco e Vaccarisi o loro rispettivi aventi causa.	17747 (A) 18344 (A) 18444 (A)	
	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio		<del>2</del> —
	30 p.lla 1500, cl. 3, cat. A/4, vani 3,5, rendita catastale €. 155,45,		152c0b5p113caa2
	catastalmente intestata	BUC	ব
	CURNOR SPACERO TO SEE TO MANAGE AND		91507a1E
	per la quota di 1/2 indiviso		10106659(a)
	ciascuno, entrambe coniugate in regime di comunioni legale dei beni.		derial#:
	Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni		5 CA S
	L' immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti e	r	Y.P.
	dall'atto di compravendita richiesto dalla sottoscritta, risulta pervenuto alla		OBAPE
	Sig.ra Sig.ra la Sig.ra la Sig.ra la quota di ½ indiviso, in virtù dell'atto di		o Da: Ar
	donazione a rogito del notaio Giovanna Falco da Ragusa del 19/10/2007 rep.	t	A Emess
	25276 racc. 8422 trascritto il 15/11/2007 ai n.ri 27480/17476, per la quota di		Firmato Da. 21/22 VALEKIA EMESSO Da. AKUBAPIECIS.P.A. NG CA 3 SERIAIF. 301060596 1017a10a
	½ indiviso ciascuno (vedi all. 10).	P. T.	Da: 2177
	13	ļ	Firmato



	Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava disabitato utilizzato come		
W894-14- , , ,	deposito e in condizione di manutenzione abbastanza precarie.		
	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.		
TOMACE	Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate		
	presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande		
	giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.		
	Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla		
	sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 25), risulta che l'immobile		
	oggetto di stima, alla data del 15/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità		
	di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:	<u> </u>	
	Ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo iscritta in data		
7 - VALOT - TABLE TO A ST - ST	15/06/2017 ai n.ri 8518/1308 a favore di <b>DoBank S.p.A.</b> con sede a		
	Verona C.F. 00390840239, relativamente agli immobili oggetto di		э. <del></del>
	stima;	6	52c065e113caa2
	• Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2017 ai n.ri		
	13631/10231 a favore di "DoBank S.p:A." con sede in Verona, contro		) 507a II
	per gli immobili oggetto di	C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	) 
	stima, per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione	***	Seriai#:
	legale dei beni.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	5 CA 5
	Situazione urbanistica dei beni	Z c c	Σ Α.Υ. Σ
	Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini non	<u> </u>	UBAPEC 
	sono state trovate pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.		Da: AL
	Tuttavia dall'atto di donazione del 19/10/2007 in favore d		A EMIESSA
	Immobile risulta edificato in data antecedente al 1°	QU QU	VALERI
	Settembre 1967.	7.17	Firmato Da: ZIZZ VALEKIA Emesso Da: AKUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Senaff: 30106659e15d7a1ba
			-IFmato ⊢
1	14	U	-



	Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di	
	sopralluogo si rileva che sono state effettuate alcune modifiche interne e di	
	prospetto esterno, sono state realizzate delle tettoie abusive sul fronte Sud ed è	
	stato realizzato un fabbricato anch'esso abusivo nell'area esterna di pertinenza	
	della p.lla 1500 a confine con la p.lla 298; il tutto come meglio dettagliato	
71	nella planimetria dello stato di fatto allegata (v. all. 12).	
	Per quanto relativo alle modifiche interne e di prospetto esterno le stesse sono	
	suscettibili di regolarizzazione urbanistica, con una pratica di SCIA in	
	Sanatoria, con pagamento di sanzione ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001.	
	Per quanto relativo alle tettoie e al vano abusivo insistenti sulla p.lla 1500 se	
	ne prevede la demolizione. Difatti le tettoie sono state realizzate con struttura	
	precaria mentre il vano abusivo non rispetta la distanza dai fronti finestrati sul	
	lato a confine con il fabbricato esistente.	₹ee
	Si precisa, come da dichiarazione della telescopie della	965e 113G
	risulta di esclusivo utilizzo della Sig.ra	11ba452c0
	risulta esistente anche una scrittura privata del 2007, con cui sorelle Vicari,	961547a
	proprietarie della p.lla 1500, riconoscono la presenza di un fabbricato abusivo	: 3540665
	insistente sulla stessa p.lla 1500, edificato dalla madre e di esclusivo utilizzo e	3 Serial#
	proprietà della stessa (v10bis). Tuttavia, ai fini della presente procedura, per	N C C A
	tale fabbricato si quantificano i costi di demolizione essendo lo stesso	EC S.P.A
	abusivo, non regolarizzabile ed insistente sul terreno di pertinenza della p.lla	ARUBAP
	1500.	ssso Da: x
	I costi di demolizione saranno quantificati tenendo in considerazione il	irmato Da: ZIZZ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e1 5d7a1ba452c065e113caa2
	Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2018, gli oneri di trasporto e di	ZZ
	smaltimento del materiale di risulta e le indagini di mercato per materiali	to Da: ZI;
	45	irma <sup>:</sup>



	alamantari		
	elementari.		
	Demolizione tettoie e fabbricato abusivo		
	21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni €/mq 14,78		
	$(5,00 \times 2,00 + 0,50 \times 0,80) \text{ mq } x \in .14,78 =  \text{€.153,72}$		
	21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti		MARK I
<b>E</b> 1011	e intonaci €/mc.248,93		
	$[(5.00x2.00) + (0.50 \times 0.80) \text{ mq}] \times 0.20 \times 248.93 = \textbf{€. 716.92}$		
	21.1.6 Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni €/mq 9,95		
	4,50 x 7,00 x €. 9,95 = <b>€. 313,42</b>		
	21.1.9 Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili,	0.750.07.10.00.00	
~ *************************************	di qualsiasi spessore €/mq x cm 1,75		
	$4,50 \times 7,00 \times \text{€.} 1,75 \times 5 \text{ cm} = \text{€.} 55,12$		, 180 <u>0</u>
	21.1.12 Scomposizione di solai in ferro e tavelloni di laterizio di qualsiasi luce e		~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~
	spessore ed il carico del materiale €/mq 35,45	Para de la companya della companya della companya della companya de la companya della companya d	5e113cag
	$(7,50 \times 5,00) + (5,00 \times 3,50) = $ <b>6.</b> 1.945,75		a452c06
	N.P.1 Trasporto alle pubbliche discariche e smaltimento		15d7a1b
	Si stimano a corpo €.500,00		bf06659e
•	Sommano €. 3.684,93 che si arrotondano a €. 3.700,00.		Serial#: 3
	Tale somma è da detrarre interamente al valore dell'immobile.		IG CA 3 (
	I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ossia per		S.P.A. N
WHAT	la presentazione al Comune della pratica di SCIA in sanatoria e per la		UBAPEC
	variazione catastale comprensivi di spese tecniche, sanzioni e spese di	-1856	Da: AR
	registrazione è pari a circa €. 3.000,00.		Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emessø Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e 5d7a1ba452c065e113caa2
	Pertanto al valore finale del fabbricato occorre decurtare la somma di €.		VALERI
	6.700,00, per il ripristino dello stato dei luoghi e per la regolarizzazione		Da: ZIZZI
	16		Firmato



	urbanistica e	catastale d	el fabbricato	).			**************************************	nant.
	Descrizione a	nalitica c	lell'Unità Ir	nmobiliare.				
	Appartamento	per civil	e abitazione	posto al pian	o terra sito in	Rosolini (SR)		
	C.da Perpetud	<u>a</u>			T-77-1			
	Trattasi di un	appartam	ento adibito	a civile abita	zione, ubicato	al piano terra		
Aktivalor	di un edificio	monopian	o (v. foto 2)	, sito in Rosoli	ni C.da Perpe	tua.		TANKET I
Ween the Address of	Lo stesso si j	oresenta i	n pianta di	forma regolar	e ed occupa	una superficie		
- Marie - marie	lorda di circa	86 mq, c	oltre terreno	esterno di per	tinenza di es	tensione totale		
	pari a circa 14	0 mq.						
- SECONDE VALLE - IN	L'appartamen	to è costit	uito da 3 var	ni oltre servizi	(v. foto da 4 a	ı 8).		
(Managering)	Si precisa che	la superi	icie comme	rciale dell'imr	nobile oggette	o di stima è di		
	mq 88 circa,	oltre terre	eno di pertin	nenza di mq 1	40 (vedi tab	ella di seguito		
The State of the S	riportata).				P-240M		*** BAT II	
	La distribuzio	one e la c	limensione	degli ambient	i dell'apparta	mento è nella	- 20012	5-113caa
AND	norma.			******				a452c068
		Rip	artizione tal	oellare degli a	<u>mbienti</u>			15d7a1ba
			PIAI	NO TERRA				of06659e
	Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di		Serial#: 3
			correttivo	Commerciale		manutenzione		16 CA 3
	Cucina	20,15	1	20,15	Sud	Insuff.		S.P.A. A
	Ingr.	14,50	1	14,50	Sud	Insuff.		UBAPEC
••••	Vano 1	11,40	1	11,40	/	Insuff.		o Da: AR
	Loc. sgomb.	12,70	1	12,70	Sud	Insuff.		irmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e15d7a1ba452c065e113caa2
-	Lavanderia	10,50	1	10,50	Nord	Insuff.		VALER
	w.c.1	7,10	1	7,10	Nord	Insuff.		Da: ZIZZ
				17				-Irmato



	Dis. 9,65 1 9,65 Nord Insuff.	
	Totale superficie commerciale mq 86,00	
1970,000	L'edificio ha struttura portante in muratura, ad unica elevazione fuori terra,	
	con pianta rettangolare. I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco	
	cementizio di colore salmone.	
	L'immobile è dotato di infissi esterni in parte in legno e in parte in alluminio.	
	Il pavimento è realizzato in ceramica, il bagno e la cucina sono rivestiti con	
	piastrelle anch'esse in ceramica.	
	Tutti gli impianti tecnologici risultano da verificare e l'immobile da	
10000	ristrutturare.	
	Dal punto di vista strutturale l'edificio necessita di un intervento di	
	manutenzione straordinaria.	The state of the s
	Stima dall'Illnità Immabiliana	
- Control of the Cont	Stima dell'Unità Immobiliare.	3caa2
	Stima dell'Unità Immobiliare.  L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile	:065e113caa2
		lba452c0659113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile	e <sup>1</sup> 5d7a1be452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della	t106659e15d7a1ba452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore	Serial#: 3bf06659e15d7a1ba452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale.	NS CA 3 Serial#: 3bf06659e*5d7a1ba452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale.  Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire	C S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e15d7a1be452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale.  Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della	.RUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e15d7a1ba452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale.  Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o	sso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3t/106659e15d7a1ba452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale.  Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.	:RIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659er 5d7a1ba452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale.  Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.  A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare	Z VALERIĄ Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3t/106659e15d7a1ba452c065e113caa2
	L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale.  Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.  A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e15d7a1ba452c065e113caa2



secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla		
 scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro		
 metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.		
Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori		
unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali,		
per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.		
Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno		
fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 400,00 €/mq di superficie		
commerciale, comprensivo del terreno di pertinenza.		
Non si utilizza anche il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi, in		
quanto nelle condizioni attuali l'immobile non può essere locato.		
Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:		
DESTINAZIONE SUPERFICIE [MQ] €/MQ VALORE [€]		
PIANO PRIMO 86,00 380,00 32.680,00		97   <i>30:aa</i>
Vc = €.32.680,00		45zcvost
A tale valore occorre decurtare l'importo di €.6.700,00 per la regolarizzazione		ວບ/ສາມຊ
urbanistica e catastale del fabbricato nonché per la demolizione delle opere		Tueboae
abusive.	=	elial#. Ju
 Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:		2 5 5
Vfinale = (€.32.680,00 - €. 6.700,00) = € 25.980,00		Finingio Ca. 2122 VALENIA ETTESSO DA: ARCDAPTEC S.F.A. ING CA & GETAIF. SQUODOSGE DA ATDA ASCUDS 11 SCAR
 Occorre infine decurtare la quota di ½ indiviso di proprietà della Sig.ra Vicari		7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7
Daniela estranea alla presente procedura.		
V <sub>finale quota Cucuzza Graziella</sub> = € 25.980,00 * ½ = €.12.990,00	L	500
(diconsi euro dodicimilanovecentonovantaeuro/00)		, , , ,
Unità immobiliare 3: Terreno sito in Rosolini C.da Perpetua s.n.		Ja. 61661
19	i	3



Docariai	
Descrizione sintetica dei beni	
Trattasi di un terreno catastalmente censito al Comune di Rosolini a	l Foglio
30 p.lla 1499; tale terreno ad oggi è in realtà occupato da una strada a	nsfaltata
denominata Via Cile. Tale strada risulta già esistente e co	on tale
denominazione dal 1988. Da quanto appreso presso l'ufficio tecr	nico di
Rosolini, molte strade secondarie ad oggi esistenti, risultano ancora cer	ocite al
Catasto Terreni ed intestate agli originari proprietari. Per le stesse non	à mai
stato eseguito un vero e proprio processo di espropriazione, seppur trasc	C IIIdi
anni dal loro utilizzo come strade, l'originario proprietario perde ogni	3: :,,
sulle stesse. In ogni caso tale circostanza risulta dal Certificato di destina	diritto
urbanistica della p.lla richiesto (v. all 14). La scrivente ha altresì effer	Zione
richiesta formale al comune al fine di stabilire la titolarità della strada.	tuato
Per quanto sopra esposto non si ritiene necessario effettuare la stima	1
sede stradale di pubblico utilizzo, si consiglia invece di effettuar	della
correzione del pignoramento effettuato.	e la 11199000
1	47a1be465
Trattasi di due piccoli fabbricati adibiti a magazzino/deposito, di un piccoli	9699
fabbricato a destinazione abitativa e dei terreni circostanti dai quali avvi	colo T. 381 6 8 ene 129 / 172 / ##
l'accesso agli stessi, tutti siti in Noto C.da Agliastro - Bufalefi s.n	ene 227 E
Gli immobili de quo, si trovano in zona agricola.	S 2 1 A A O O O
Ho provveduto a verificare presso il Comune di Noto la destinazio	DEC 8. P.
urbanistica dei beni oggetto di stima (vedi all. 22), al fine di accertare la zo	ne ARUBA
omogenea in cui ricadono i fabbricati e la possibilità di regolarizzare del	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N3 CA 3 Serial#; 3tf06659e 5d7a1bq452c065p113caa2
opere abusive che ho rinvenuto in sede di sopralluogo.	le
Detti terreni e fabbricati ricadono in "zona E- Agricola". Tale area è gravat	IZZI VAL
	ato Da: Z
20	Ë

	dalla "fascia di rispetto stradale", del P.R.G. del Comune di Noto approvato		
	dall'assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n°334/DRU		
	dell'11/05/1993 prot. n° 12258 e successive modifiche approvate con D.A.		
77.02	n°634 del 22/11/2001. Le Norme Tecniche di attuazione relative alla zona E		
	vengono riportate negli allegati 1 e 2 , della delibera di C.C. n° 11 del		
	12/02/2014.		
	I parametri urbanistici sono i seguenti: Indice di fabbricabilità fondiaria per		
	abitazioni 0,03 mc/mq; altezza massimo 7,50 m; distanza minima dai confini		
	10 m. Per attrezzature e impianti produttivi gli indici e parametri sono invece:		
	Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazioni 0,10 mc/mq; altezza massimo		
	7,50 m; distanza minima dai confini 10 m, lotto minimo 1 ha.		
	Confini e dati catastali.		
	Fabbricati e terreni siti in Noto (SR), C.da Agliastro s.n	Ç	4
	Catastalmente i fabbricati sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Noto al	452c065s113csa2	} - - 2
	Foglio 381 p.lla 222 súb.1, cl. 3, cat. A/4 vani 4, rendita catastale €. 148,74;		) 
	al Foglio 381 p.lla 222 sub.2 e p.lla 223, cl. 2, cat. C/2, mq 63, rendita	167791	
	catastale €. 129,11 mentre i terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di Noto	33400665	
	al Foglio 381 p.lla 221, qualità seminativo, cl.2, sup. ha 00.92.00 r.d. €.47,51	Serial#	
	r.a. 19,01 e p.lla 127 qualità seminativo, cl.2, sup. ha 01.25.94 r.d. €.65,04		· }
	r.a. €. 26,02.	୍ଦ୍ର ଫ ଅ	;
	I fabbricati destinati a magazzino sono riportati al Catasto Fabbricati del	ARUBAP	<u>.</u>
1844-44	Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.1, catastalmente intestati a	sks Day	<u></u>
	CONTROL OF THE PROPERTY OF THE	imato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3Rf06658e15c72a1ba	i 
	g 10.11 10.24 1 10.11 proprietà e a	ZZ	
	CHICAGO CHICAGO CALLES CONTROL	ito Da: Zl	: 
ļ	21	- <mark>-</mark> irme	:



	er la quota di 1/1 relativamente all'usufrutto.	- The same of the	
1000	Il fabbricato per civile abitazione è riportato al Catasto Fabbricati del Comune		
7.90.002.005	di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.1, catastalmente intestato a		
	CONTRACTOR AND CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR OF T		
	Corners Levels tops of Course (Ros) a 13 levicement 1		
	(LAN CAPPENDER OF CHEROLOGICA MANAGEMENT MARKET AND A SECOND AS A	<u> </u>	
	per la quota di 1/3 indiviso ciascuno		
,	relativamente alla nuda proprietà e a compara Citor and proprietà e Re	•	
	per la quota di 1/1 relativamente		
	all'usufrutto. I terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Noto al Foglio		
	381 p.lle 129 e 172 sono catastalmente intestati a factoria Carsoppo Traco.		
	Machanista 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
	relativamente alla nuda proprietà e a		N
	AND THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE PART		9113caa <sub>2</sub>
	is per la quota di ½ indiviso		452c065p113caa
	ciascuno relativamente all'usufrutto.		<del></del>
	Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni		9,000
	Tutti gli immobili in oggetto ad esclusione di quello a destinazione abitativa		lai#; our
			CA C GE
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	(Noto Foglio 381 p.lla 222 sub.1) da un attento esame della documentazione		A. NG
	agli atti e dall'atto di donazione richiesto dalla sottoscritta, risultano	C	7 0 1.6
	pervenuto al Sig. Company de la quota di 1/1 relativamente alla	,	AKCO TO TO TO TO TO TO TO TO TO TO TO TO TO
	nuda proprietà, in virtù dell'atto di donazione a rogito del notaio Giovanna		9226 La
	Falco da Ragusa del 25/11/2008 rep. 26544 racc. 9098 trascritto il 29/12/2008		# # #
	ai n.ri 33735/23320 (vedi all. 16). Mentre il rimanente immobile, quello a	× × × × × × × × × × × × × × × × × × ×	Filmato Da. 21221 VALERIA Emesso Da. AKUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Senaiff: 3010605999 307/310
Printer Comments	destinazione abitativa, risulta pervenuto al Sig.	, i	5 2 8 1
	22	, 1 1	=



	quota di 1/3 indiviso relativamente alla nuda proprietà sempre in virtù del		
	succitato atto di donazione. L'usufrutto vita natural durante e con reciproco		
	diritto di accrescimento in favore del più longevo vige in favore dei coniugi		
	Capite 20 Chovannik ostora Resolitar (SR) il 35/02/1941 o Licetta Concetta mata		
	Resoluti (SR) U 18 084946		
	Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati, i magazzini		
	utilizzati per l'attività agricola ivi svolta dal Sig.		
	l'abitazione anch'essa utilizzata.		
	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.		
	Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate		
	presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande		
-	giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.		
	Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla		<b>&gt;</b> —
	sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 25), risulta che l'immobile	2	e113caa
	oggetto di stima, alla data del 15/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità		a1ba452c065e113caa2
	di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:	0	]         
	Ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo iscritta in data		accoonic  -
	15/06/2017 ai n.ri 8518/1308 a favore di <b>DoBank S.p.A.</b> con sede a	60 #11-1-1	eriai#; 51
	Verona C.F. 00390840239, relativamente agli immobili oggetto di	(	) ( C + 3 ( )
	stima;		7.7.7 Z. A.
	Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2017 ai n.ri	, c	DBAPEC
	13631/10231 a favore di "DoBank S.p:A." con sede in Verona, contro		0 Ua; AR
	Course Carsage Carsage and South per gli immobili oggetto di	L	Firmato Da: ZIZZI VALEKIA Emesso Da: AKUBAPEC S. P.A. N.S. CA 3 Genal#: 3pt0bb59ee13d7
	stima, per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione	Ü	VALEN
	legale dei beni.		Da: 2122.
	23	į	FIFMATO



	Situazione urbanistica dei beni		_
	La sottoscritta ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio		
	Tecnico del Comune di Noto relativamente ai fabbricati oggetto di stima. In		_
	particolare tale richiesta era relativa alla Concessione in Sanatoria n°7		_
	rilasciata in data 23 Gennaio 2004 (prat. 2002/038), relativa ai fabbricati		_
ever-news.	censiti al Foglio 381 p.lla 222 sub. 1 e 2 e p.lla 223 ed altre pratiche relative		_
	agli stessi fabbricati e altri immobili insistenti sulla p.lla 127 rilevati in sede di		
MISSION IN	sopralluogo.		
	Per quanto relativo alla pratica di Sanatoria Edilizia del 2004 non è stata		
	trovata nell'archivio comunale, come da Certificazione rilasciata dall'UTC di		_
	Noto prot. gen. 33001 del 03/07/19 (all. 19). Pertanto allo stato attuale ai fini		
	della regolarità urbanistica e alla presentazione di un eventuale nuova pratica		
	edilizia per lo stato di fatto fa fede quanto riportato nella planimetria catastale.	Ç.	
	Dal confronto tra la planimetria catastale di detti fabbricati e quanto rilevato	5d7a1bg452c065j113caa2	
- VAN JUNE	in sede di sopralluogo, si evince che i due magazzini censiti al Foglio 381	94452c06	
	p.lla 222 sub.2 e p.lla 223 sono stati di fatto uniti da un ampliamento		
	realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi e con struttura precaria.	thro66594	
	L'abitazione ha subito anch'essa un ampliamento che potrebbe essere	Serial#:	
	regolarizzato sfruttando la potenza edificatoria dei terreni circostanti, si fa	0 CA	_
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	però notare che la titolarità di abitazione e terreni è diversa, pertanto ai fini	O O O O	_
	della presente procedura si prevede il ripristino della situazione catastale.	RUBAPE	_
	Relativamente ai fabbricati insistenti sulla p.lla 127, dalle ricerche effettuate	iso Da: A	_
	presso l'UTC di Noto è stata trovata in archivio una Concessione Edilizia la	Firmato Da: ZIZZI VALERIĄ Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3t/06659e1	_
	n°42/2012 (All.19 bis), relativa al progetto di nuova costruzione di un	Z VALER	
	magazzino agricolo. A tale Concessione Edilizia non ha però mai fatto seguito	) Da: ZIZ:	
	24	Firmatc	



un inizio lavori e ad oggi la stessa è scaduta. Sullo stesso lotto di terreno	
insiste invece un magazzino agricolo realizzato con la struttura da serra da	
 demolire poiché non rispetta le distanze dai confini.	
 Infine sulla p.lla di terreno 221 sono presenti n°20 serre di dimensioni pari a	
 7,50 m x 47,50 m e n°5 serre di dimensioni pari a 7,80 mx 30,00 m e sulla	
 plla di terreno 127 insistono n°10 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m x 38,40	
 m e n°3 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m x 15,00 m, tutte coltivate a	
 meloni. Sia i tunnel che le serre sono realizzati con struttura smontabile e	
privi di copertura stabile.	
 Vengono quantificati i costi di ripristino della situazione catastale per i	
 magazzini e per l'abitazione di cui alle p.lle 222 sub. 1 e 2 e 223 e vengono	
altresì quantificati i costi di demolizione del magazzino abusivo insistente	
 sulla p.lla 127. Tali quantificazioni vengono effettuate tenendo in	192
 considerazione il Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2018, gli oneri	452c065b113caa2
di trasporto e di smaltimento del materiale di risulta e le indagini di mercato	
per materiali elementari.	961547a1
 Per quanto sopra relativamente al magazzino i costi per demolire gli	36106655
ampliamenti abusivi e ripristinare la situazione catastale si stimano pari a	3 Serial#:
circa €.12.000,00, per l'abitazione pari a circa €.5.000,00.	N. CA.
 Infine i costi per la demolizione del magazzino abusivo insistente sulla p.lla	S. P.A
 127 realizzato con struttura da serra e in parte tramezzato al suo interno sono	ARUBAPE
 pari a circa €. 15.000 .	sso Da: /
 Pertanto al valore finale dei magazzini con annessi terreni di pertinenza	Firmato Da: ZiZZi VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3\$106659e15d7a1bc
 occorre decurtare la somma di €. 27.000,00, per il ripristino dello stato dei	ZZI VALE
 luoghi e demolizione di tutte le opere abusive mentre per il ripristino dello	to Da: Ziz
25	Firma



	stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere abusive relativamente	
	all'abitazione occorre decurtare dal valore dell'immobile la somma di	
	€.5.000,00 .	
	Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.	
	Magazzini/deposito, abitazione e terreni agricoli siti in Noto (SR) C.da	
	Agliastro	_
	Trattasi di due piccoli magazzini e di un'abitazione, tutti ubicati in tenere di	
	Noto C.da Agliastro. Agli stessi si accede a mezzo di una strada di circa 5,00	
	di larghezza ubicata in parte nella p.lla di terreno 127 e in parte nella p.lla di	
	terreno 221 sempre del Foglio 381 di Noto.	
	I magazzini si presentano in pianta di forma regolare ed occupano una	
	superficie lorda di circa 17 mq (p.lla 223) e 45 mq (p.lla 222 sub.2).	
	L'abitazione nella situazione da ripristinare è costituita da: n.2 camere, nº1	
	cucina con bagno e veranda esterna ed occupa una superficie lorda di mq 54.	
	La distribuzione e la dimensione degli ambienti è nella norma.	ba452c0
manan-	Ripartizione tabellare degli ambienti	e15d7a1
	PIANO TERRA -Magazzini	35106659
	Ambiente mq Coefficiente Superficie Esposizione Condizione di	Serial#:
<del></del>	correttivo Commerciale manutenzione	NG CA 3
	P.lla 223 17,00 1 17,00 Sud insuff.	0.0 9.7 9.7 9.7
	P.Ila 222 sub. 2 45,00 1 45,00 Nord-Ovest insuff.	RUBAPE
	Totale superficie commerciale mq 62,00	so Da: A
	PIANO TERRA - Abitazione	irmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e* 5d7a1ba452c065e113caa2
		Z VALER
		. Da: ZIZ;
		irmato



	Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di		
***************************************			correttivo	Commerciale		manutenzione		and the second s
	Cucina	21,88	1	21,88	Ovest	Suff.		
	Bagno	3,13	11	3,13	Est	Suff.		
	Vano 1	13,78	1	13,78	Est	Suff.		
	Vano 2	12,24	1	12,24	Sud	Suff.		
	Dis.	1,43	1	1,43	/			
	Veranda	14,60	0,50	7,30	/	TO THE STATE OF TH		
			TERREN	NI AGRICOLI				-
	Foglio 381 P.I	la 221	Coltur	e in serra	mq 8:	580	<b></b>	
			semina	ativo	ha. 00	0.40.14	77.55	
	Foglio 381 P.I	la 127	Tunne	1	mq 1'	775		
CONTROL OF THE PARTY OF THE PAR			semina	tivo	ha. 00	0.75.00		<u> </u>
	Stima dell'Ur	nità Imm	obiliare.					e113caa′
	L'aspetto econ	nomico c	he si deve v	alutare si ide	ntifica con il	più probabile		452c065
	valore di me	rcato del	l'immobile,	quindi, tenuto	o conto dello	scopo della		15d7a1ba
	presente valut							106659e
	(stima per va	lore con	nmerciale e	stima per ca	<u>pitalizzazione</u>	dei redditi),	(C) Setting	erial#: 3t
	mediandone i	risultati, s	secondo la for	rmula Vc = (V	(m + Va) / 2.			G CA 3 S
	Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire						S.P.A.	
	un accertamen	ito del me	ercato immob	oiliare della zo	ona o di zone	similari della		JBAPEC
	città, per imm	obili aven	nti caratteristi	che intrinsech	e ed estrinsec	he analoghe o		o Da: AR
	sufficientemen	nte prossir	ne a quelle de	ell'immobile o	la stimare.			Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e15d7a1ba452c065e113caa2
	A conclusione	di dette i	ndagini, per l	le quali si è rit	tenuto opportu	ino consultare		VALERI
	agenzie imme							)a: ZIZZ
				27				Firmato



compravendita, relazioni di stima redatte pe	er la autorità giud	liziaria, nonché i		
parametri forniti dall'Osservatorio del Merc				
secondo semestre, relativamente alla zona i	uto possibile alla			
scrivente costruire una scala di valori unitar	i, cioè valori rife	riti al parametro	100	***
metro quadrato di superficie utile per immob	ili simili a quello	in argomento.		7,022
Si è così potuto inserire gli immobili de quo	nella scala comp	parativa di valori		
unitari accertati, escludendo, in ogni caso,	tutti i valori riter	nuti eccezionali,		
per basarsi esclusivamente su di un mercato r	itenuto normale.			
Applicando rigorosamente il criterio sopra	esposto, si è rite	enuto opportuno		
fissare, con riferimento alla attualità, il valor	re di 350,00 €/r	nq di superficie		
commerciale per l'abitazione e di €./mq 200	,00 per i magazz	ini. Per i terreni		
si è ritenuto congruo fissare il valore di €/mo	q 20,00 per le ser	re di €/mq 7,50		
per i tunnel e di €/ha 2.500,00 per l'incolto pr	oduttivo.			
Il più probabile valore commerciale è pertante	o il seguente:			e113caa2
DESTINAZIONE SUPERFICIE [MO	r] <i>€</i> /MQ	VALORE[ €]		452c065
Magazzino I 17,00	200,00	3,400,00		,  5d7a1be
Magazzino 2 45,00	200,00	9.000,00		f06659e
Abitazione 62,00	350,00	21.000,00		erial#: 3k
Terreno plla 221. serre 8580	20,00	171.600,00		G CA 3 S
Inc. prod. ha. 00.40.14 €	./ha 2.500,00	1003,50		S.P.A. N
Terreno p.lla 127 tunnel 177.	5 7,50	13.312,50		UBAPEC
Inc. prod ha. 00.75.00 €.	/ha 2.500,00	1.875,0		Da: AR
Stima per capitalizzazion	e dei redditi.	,		A Emesso
Noto anche come metodo analitico, esso pr	evede che si ass	uma il reddito		Firmato Da: ZIZZ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e 5d7a1bd452c065b113caa
prodotto dal bene come elemento posto	a base della st	ima e che la		Ja: ZIZZ
28				Firmato
	parametri forniti dall'Osservatorio del Mercesecondo semestre, relativamente alla zona i scrivente costruire una scala di valori unitari metro quadrato di superficie utile per immobi Si è così potuto inserire gli immobili de quo unitari accertati, escludendo, in ogni caso per basarsi esclusivamente su di un mercato re Applicando rigorosamente il criterio sopra fissare, con riferimento alla attualità, il valori commerciale per l'abitazione e di €./mq 200 si è ritenuto congruo fissare il valore di €/ma per i tunnel e di €/ha 2.500,00 per l'incolto pre Il più probabile valore commerciale è pertanta DESTINAZIONE SUPERFICIE [MO Magazzino 1 17.00 Magazzino 2 45.00 Abitazione 62.00 Terreno plla 221. serre 8580  Inc. prod. ha. 00.40.14 €  Terreno p.lla 127 tunnel 177.  Inc. prod ha. 00.75.00 €  Stima per capitalizzazion  Noto anche come metodo analitico, esso pre prodotto dal bene come elemento posto	parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risulta scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori rife metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello Si è così potuto inserire gli immobili de quo nella scala compunitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori riteri per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.  Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è riterissare, con riferimento alla attualità, il valore di 350,00 €/n commerciale per l'abitazione e di €/mq 200,00 per i magazz si è ritenuto congruo fissare il valore di €/mq 200,00 per le ser per i tunnel e di €/ha 2.500,00 per l'incolto produttivo.  Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:  DESTINAZIONE SUPERFICIE [MO] €/MQ  Magazzino 1 17.00 200,00  Magazzino 2 45.00 200,00  Abitazione 62,00 350,00  Terreno p.lla 221. serre 8580 20,00  Terreno p.lla 127 tunnel 1775 7,50  Inc. prod ha. 00.75,00 €/ha 2.500,00  Stima per capitalizzazione dei redditi.  Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si ass	Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 350.00 €/mq di superficie commerciale per l'abitazione e di €/mq 200.00 per i magazzini. Per i terreni si è ritenuto congruo fissare il valore di €/mq 20.00 per le serre di €/mq 7,50 per i tunnel e di €/ha 2.500,00 per l'incolto produttivo.  Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:  DESTINAZIONE SUPERFICIE [MO] €/MO VALORE[€]  Magazzino 1 17.00 200.00 3.400.00  Magazzino 2 45.00 200.00 9.000.00  Abitazione 62.00 350.00 21.000.00  Terreno plia 221. serre 8580 20.00 171.600.00  Inc. prod. ha. 00.40.14 €/ha 2.500.00 1003.50  Terreno p.lla 127 tunnel 1775 7.50 13.312.50  Inc. prod ha. 00.75.00 €/ha 2.500.00 1.875.0  Stima per capitalizzazione dei redditi.  Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la	parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.  Si è così potuto inserire gli immobili de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali,  per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.  Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 350,00 €/mq di superficie commerciale per l'abitazione e di €/mq 200,00 per i magazzini. Per i terreni si è ritenuto congruo fissare il valore di €/mq 20,00 per le serre di €/mq 7,50  per i tunnel e di €/ha 2.500,00 per l'incolto produttivo.  Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:  DESTINAZIONE  SUPERFICIE [MOI €/MO VALORE] €]  Magazzino 1  17.00 200.00  3.400.00  Abitazione  62.00 350.00 21.000.00  Inc. prod. ha. 00.40.14 €/ha 2.500.09  Inc. prod. ha. 00.40.14 €/ha 2.500.00  Inc. prod. ha. 00.475.00 €/ha 2.500.00  Inc. prod. ha. 00.75.00 €/ha 2.500.00  Stima per capitalizzazione dei redditi.  Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la



	proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di		
	capitalizzazione, secondo la formula Va = R/r.		
	Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la		
	categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene		_
- Albani	stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.		_
	Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e		_
	tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, tenendo in		_
	considerazione di affittare terreni e magazzini come unicum e l'abitazione a		_
	parte, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 650,00/mese per i		
<u> </u>	magazzini e per il terreno di pertinenza e di 100 €/mese per l'appartamento.		_
	Il reddito lordo annuo di è €. 7.800,00 per i magazzini e terreni agricoli e di		
	€.1.200,00 per l'appartamento. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da		-
	quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, etc.,	.sa.2	
and the second s	determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:	452c0659113caa2	_
	Rnetto annuo magazzini+terreni= € 7.800 x 0,80 = € 6.240,00	a1ba452c	
W.	Rnetto annuo appartamento= € 1.200 x 0,80 = € 960,00	59e15d7r	-
444	Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di	#: 301066	_
	capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.	A 3 Serial	-
******	Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:	) () () ()	-
	Va magazzini+terreni = € 6.240,00 / 4,0% = € 156.000,00	а. У Ш п	-
	Va appartamento= € 960,00 / 4,0% = € 24.000,00	a: ARUBA	-
(1174)	In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di	messo D?	-
	entrambe le stime.	Firmato Da: ZiZZ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b(06659e75d7a1ba	-
	Vm magazzini+terreni = (€.200.191,00+ € 156.000,00) / 2 = € 178.095,50	dv IZSIS	-
	Vm appartamento = (€.21.000,00+ € 24.000,00) / 2 = € 22.500,00	mato Da:	-
	29	這	



•		
	A tale valore occorre decurtare l'importo di €. 27.000,00, per il ripristino	
	dello stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere abusive relativamente ai	
	magazzini e terreni agricoli distinti alle p.lle 127 e 221 e di €.5.000,00 per il	
·····	ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere abusive	
	relativamente all'appartamento.	
	Pertanto il valore finale degli immobili risulta:	
	Vfinale magazzini+terreni = (€.178.095,50- €. 27.000,00) = € 151.095,50	
	Vfinale appartamento = $(£.22.500,00-£.5.000,00) = £17.500,00$	
	Bisogna infine valutare per i magazzini il valore dell'usufrutto in favore della	
	Sig.ra Maria de la Roselija (Sig.ra de la vendo un'età	
	compresa tra i 73 e 75 anni è pari al 35% del valore dell'immobile.	
	Vusufrutto magazzini+terreni = € 151.095,50 x 0,35 = €. 52.883,42	
	Vfinale nuda proprietà magazzini+terreni = € 151.095,50 - €. 52.883,42= €.98.212,07	
	(diconsi euro novantottomiladuecentododici/07)	13caa2
	Anche per l'abitazione occorre valutare il valore dell'usufrutto in favore della	
		17a1ba4
	Sig.ra 1 12 1 12 1 12 1 12 1 12 1 12 1 12 1	965961
	del valore dell'immobile.	ai#: 3bf06
	Vusufrutto abitazione = € 17.500,00 x 0,35 = €. 6.125,00	A 3 Serie
	V finale nuda proprietà abitazione = € 17.500 - €. 6.125,00= €.11.375,00	9 V V
	Infine occorre valutare la quota di possesso del Sig.	—————————————————————————————————————
	1/3 indiviso, in quanto le restanti quote di 1/3 indiviso ciascuno sono di	ARUBAF
190000	proprietà delle Sig.re	sso Da:
	Vfinale nuda proprietà abitazione = € 11.375,00 x 1/3= €.3.791,67	Firmato Da: ZIZZ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e 5d7a1b4452c065e113caa
	(diconsi euro tremilasettecentonovantuno/67)	Z VALEI
	Immobile 5	Da: ZIZ
	30	Firmato



	Trattasi di terreni agricoli siti in Noto C.da Agliastro s.n		_
	Gli immobili de quo, si trovano in zona agricola. Ho provveduto a verificare	-	
	presso il Comune di Noto la destinazione urbanistica dei beni oggetto di stima		
	(vedi all. 22). Detti terreni ricadono in "zona E- Agricola". Tale area è gravata		
	dalla "fascia di rispetto stradale", del P.R.G. del Comune di Noto approvato		
	dall'assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n°334/DRU		_
	dell'11/05/1993 prot. n° 12258 e successive modifiche approvate con D.A.		_
	n°634 del 22/11/2001. Le Norme Tecniche di attuazione relative alla zona E		
	vengono riportate negli allegati 1 e 2 , della delibera di C.C. n° 11 del		
	12/02/2014.		_
	I parametri urbanistici sono i seguenti: Indice di fabbricabilità fondiaria per		
	abitazioni 0,03 mc/mq; altezza massimo 7,50 m; distanza minima dai confini		_
	10 m. Per attrezzature e impianti produttivi gli indici e parametri sono invece:	5.0	
1010-11	Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazioni 0,10 mc/mq; altezza massimo	452c065e113caa2	_
	7,50 m; distanza minima dai confini 10 m, lotto minimo 1 ha.		
	Confini e dati catastali.	97547411	
	Terreni siti in Noto (SR), C.da Agliastro s.n.c. catastalmente censiti al N.C.T.	b106659e	
	del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 129, qualità orto irriguo, cl.1, sup. ha	Serial#. 3	
	00.57.28 r.d. €.295,83 r.a. 118,33, p.lla <b>130</b> qualità uliveto, cl.1, sup. ha	9 C A	
	00.52.00 r.d. €.56,40 r.a. 29,54 e qualità seminativo, cl.2, sup. ha 00.18.00	9. S. A.	_
	r.d. €.9,30 r.a. 3,72, plla <b>159</b> qualità seminativo, cl.2, sup. ha 00.70.00 r.d.	«UBAPEC	_
	€.36,15 r.a. 14,46, plla 172 qualità orto irriguo, cl.1, sup. ha 00.50.00 r.d.	so Da: AF	_
	€.258,23 r.a. 103,29 e qualità seminativo, cl.2, sup. ha 00.07.29.d. €.3,76 r.a.	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3t/006659e15d7a1bs	_
	1,51.	VALER	_
	I terreni riportati al Catasto Terreni del Comune di Noto al Foglio 381 p.lle	. Da: ZIZZ	_
æ	31	Firmato	



	129 e 172 risultano catastalmente intestati a carrega Gascappe nato a		
	Madran (Ray) d 13/05/1969 C.F. CCZCIPP69E13F258Z per la quota di 1/1		
	relativamente alla nuda proprietà e Cucuzza Cius ampi nato a Rosolini (SR)		
	\$28,08,1941 C.F. CCZCXX41B38H574Z Concerts nata a Rosolini		
	REI II 15 08/1946 CF LCTCC 140M55H574D per la quota di ½ indiviso		
	ciascuno relativamente all'usufrutto. I terreni riportati al Catasto Terreni del		
	130 e 159 risultano catastalmente intestati a faculza Guseppe mun a		
	Modea (RG) it 15/60 Gr. CCZCPP691101238 Oper la quota di 1/1		
	mentre i terreni censiti al Comune di Noto al Foglio 381 p.lle 129 e 172		
	risultano catastalmente intestati al Sig Concurso Giuseppe per la quota di 1/1		
	relativamente alla nuda proprietà e ai Sig.ri		
	(SR) 11 28 02 19 40 2 Usicina Concents that a Rossdin in 18 08 19 4 (sper la		
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	quota di ½ indiviso ciascuno relativamente all'usufrutto.		
	Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni	91130 6130 6130	
	I terreni riportati al Catasto Terreni del Comune di Noto al Foglio 381 p.lle	452c085	
	129 e 172 da un attento esame della documentazione agli atti e dall'atto di	507a1b	5
N. J.	donazione richiesto dalla sottoscritta, risultano pervenuti al Sig.	1106659e	,
	Conseque per la quota di 1/1 relativamente alla nuda proprietà, in virtù	erial#: 31	
	dell'atto di donazione a rogito del notaio Giovanna Falco da Ragusa del	O O	;
	25/11/2008 rep. 26544 racc. 9098 trascritto il 29/12/2008 ai n.ri 33735/23320	ა გ	:
	(vedi all. 16). Mentre i rimanenti terreni riportati al Catasto Terreni del	UBAPEC	_
	Comune di Noto al Foglio 381 p.lle 130 e 159, risultano pervenuti al Sig.	o Da: AR	
	Grande Chuseppe per la quota di 1/1 indiviso in virtù dell'atto di	A Emess	
	compravendita a rogito del Notaio Ettore Maltese del 02/03/2001 rep. 23228	-Irmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 3bf06659er 5d7a1ba452c0659113caaz	,
	racc. 7614 (vedi all.24).	)a: ZIZZI	
	32	-jrmato	



	Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati.		
	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.		********
The state of the s	Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate	,	
	presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande		
	giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.		
	Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla		
	sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 25), risulta che l'immobile		
	oggetto di stima, alla data del 15/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità		
	di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:	0.00	
	Ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo iscritta in data		
	15/06/2017 ai n.ri 8518/1308 a favore di <b>DoBank S.p.A.</b> con sede a		
	Verona C.F. 00390840239, relativamente agli immobili oggetto di		
	stima;	•	<b>7</b>
	• Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2017 ai n.ri	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	- PC
	13631/10231 a favore di "DoBank S.p:A." con sede in Verona, contro	A A C O A C	)d+02000
		A 647.24	ב סכי ב
	stima, per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione	HARAGA G	20000
	legale dei beni.	o o	, di la i
	Situazione urbanistica dei beni	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	) D
	Sulla p.lla di terreno 129 sono presenti n°3 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m	4 0 0	ξ <u>5</u>
	per circa la lunghezza della p.lla pari a 210 m, la rimanente porzione è	и Ф М	
	occupata da piante di ulivo sparse per una superficie di circa 220 mq mentre	Firmato Da: ZIZZI VAI FRIA Emasso, Da: AR IRADEC, S. D. A. N.3. CA. 3. Serial#: 34f06650a4 54724ha4520085a4432aa3	. C C C C C
	sulla p.lla 172 sono presenti n°5 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m per una	ALL FUNDS	<u> </u>
	lunghezza pari a circa 180 m e n°3 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m per una	71 / 44	
	lunghezza pari a circa 220 m, la rimanente porzione è occupata da piante di	77.	5 
	33	in i	2



				·	
	ulivo sporso per uno supo	rficie di circa 360 mg. Nei tu	mmal à mmatianta la		
	coltivazione di angurie.	mole di circa 300 mq. Nei tu	imer e prancata la		
F-100404		9 risultano coltivate ad oliveto.	vansu		
***************************************	Descrizione analitica dell'		1100000		
	Trattasi di terreni agricoli	la cui ripartizione colturale è	dettagliata nella		
277112	tabella sottostante				
	Ripartiz	zione tabellare degli ambienti			
13031		TERRENI AGRICOLI			
	P.lla 129	Colture in tunnel	mq_2520		
		Oliveto	ha. 00.02.20		
		Tare	ha. 00.29.88		
	P.lla 172	Colture in tunnel	mq 4480	•	
- UMAPPE		Oliveto	ha. 00.03.60		3a2 
		Tare	ha. 00.08.89	10 10 11 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	35e113c
	P.lla 130	Oliveto	ha. 00.70.00		ba 452c0
	P.Ila 159	Oliveto	ha. 00.70.00		e15d7a1
	Stima dell'Unità Immobili	are			hr066594
	L'aspetto economico che s	i deve valutare si identifica co	on il più probabile		erial#: 3
	valore di mercato dell'im	mobile, quindi, tenuto conto	dello scopo della		G CA 3 8
	presente valutazione, si ricc	orrerà all'utilizzo di due differe	enti criteri di stima	PACE 1	S.P.A. N
	(stima per valore commer	ciale e stima per capitalizza	zione dei redditi),		UBAPE
MANUTA MANUTANIA	mediandone i risultati, secor	ndo la formula $Vc = (Vm + Va)$	/ 2.		o Da: AF
	Tale metodo, noto anche co	ome analogico-comparativo, con	nsiste nell'eseguire		A Emess
ANCTON TO STAN AND ANCTON		o immobiliare della zona o di	_		Firmato þa: ZIZZI VALERIÁ Emessø Da: ARÚBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e†5d7a1bd452c0656113caa2
	città, per immobili aventi ca	uratteristiche intrinseche ed estr	inseche analoghe o		) ba: ZIZ;
		34			Firmato



sufficientemen	te prossime a quelle dell'ir	mmobile da stimare.		798.
A conclusione	di dette indagini, per le qu	ali si è ritenuto opp	ortuno consultare	
agenzie immo	obiliari, mediatori profes	sionalmente seri,	atti pubblici di	
compravendita	, relazioni di stima redatte	per la autorità giu	diziaria, nonché i	
parametri forn	iti dall'Osservatorio del M	Iercato Immobiliare	per l'anno 2018	
secondo semes	stre, relativamente alla zor	na in esame è risult	ato possibile alla	
scrivente costr	uire una scala di valori un	itari, cioè valori rif	eriti al parametro	
metro quadrato	di superficie utile per imn	nobili simili a quello	o in argomento.	
Si è così potut	o inserire gli immobili de o	quo nella scala com	parativa di valori	
unitari accerta	ti, escludendo, in ogni cas	so, tutti i valori rite	enuti eccezionali,	
per basarsi esc	lusivamente su di un merca	uto ritenuto normale	•	
Applicando ri	gorosamente il criterio sop	ora esposto, si è ri	tenuto opportuno	
fissare, con rif	erimento alla attualità, il v	alore di €/mq 7,50	per i tunnel e di	
€/ha 2.500,00 p	per l'incolto produttivo e di	i €/ha 10.000,00 per	l'uliveto.	59113cae
Il più probabile	e valore commerciale è per	tanto il seguente:		a452c06
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	[ <u>MQ]</u> €/MQ	VALORE[ €]	1507a1b
Terreno plla 129	tunnel 2520	7,50	18.900,00	4106659e
	oliveto ha. 00.02.20	€./ha 10.000,00	220,00	Serial#: 3
	tare ha. 00.29.88	€./ha 2.500,00	747,00	16 CA 3
		Totale	33.434,00	. A.
Terreno p.lla 172	tunnel 4480	7,50	33.600,00	Firmato Da: ZIZZ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659er 5d7a1b4452c065b113caa2
	oliveto ha. 00.03.60	€./ha 10.000,00	360,00	o Da: AR
	tare ha. 00.08.99	€./ha 2.500,00	224,75	A Emess
		Totale	34.184,75	VALERI
Terreno p.lla 130	oliveto ha. 00.70.00	€./ha 10.000,00	7.000,00	Da: ZIZZ
	35			Firmato



Terreno p.lla 159 oliveto ha. 00.70.00 €./ha 10.000,00 7.000,00	
Stima per capitalizzazione dei redditi.	
Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito	
prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la	
proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di	
capitalizzazione, secondo la formula Va = R/r.	
Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la	
categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene	
stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.	
Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e	
tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si tiene in	
considerazione di affittare i terreni coltivati in tunnel, censiti alle p.lle 129 e	
172, a €. 250,00/mese e i terreni coltivati a oliveto censiti alle p.lle 130 e 159	
a €. 50,00/mese.	b4452c0659113caa2
Il reddito lordo annuo di è €. 3.000,00 per i terreni censiti alle p.lle 129 e 172	ba452c0
e di €.600,00 per i terreni censiti alle p.lle 130 e 159. Il reddito netto annuo,	Je1 5d7a1
ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni	35406655
d'uso, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il	Serial#:
seguente:	80 0
Rnetto annuo terreni p.lle 129 e 172= € 3.000 x 0,80 = € 2.400,00	SO. S. P. A.
Rnetto annuo terreni p.lle 130 e 159= € 600 x 0,80 = € 480,00	RUBAPE
Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di	. ssø Da: <i>F</i>
capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.	Firmato Da: ZIZZ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3t/06659e 5d7a1
Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:	ZZ
Va terreni p.lle 129 e 172= € 2.400,00 / 4,0% = € 60.000,00	10 Da: ZIZ
36	Firmat



	Va terreni p.lle 130 e 159= € 480,00 / 4,0% = € 12.000,00		
	In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di		
	entrambe le stime.		
	Vm terreni p.lle 129 e 172= $(£.67.618,75+£.60.000,00)$ / $2 = £.63.809,37$		
	Vm terreni p.lle 130 e 159= (€.14.000,00+ € 12.000,00) / 2 = € 13.000,00		_
	Bisogna infine valutare relativamente ai terreni censiti alle p.lle 129 e 172 il		
	valore dell'usufrutto in favore della Sig.ra		
	avendo un'età compresa tra i 73 e 75 anni è pari al		_
	35% del valore dell'immobile.		
	Vusufrutto terreni p.lle 129 e 172= € 63.809,37 x 0,35 = €. 22.333,28		_
	Vfinale nuda proprietà terreni p.lle 129 e 172= € 68.809,37 - €. 22.333,28= €.46.476,09		
	Valutazione complessiva dei beni		wana
and the second	Gli immobili stimati sono quelli di seguito elencati:	\$	-
	Unità immobiliare 1	4520085e113caa2	
	Appartamento indipendente per civile abitazione sito in Rosolini	102452 cc	-
	(SR) Via Manzoni ang. Via Cile, posto al piano terra, censito al	998-1547.8	2
	N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 298 sub. 2, cl.	33000968	
	2, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale €. 325,37;	3. Serial#	,
	€. 60.665,00	9 0 2	· !
	Unità immobiliare 2	С С С С	; } }
	Quota pari a ½ indiviso di un appartamento indipendente, posto al	ARUBAP	<u></u>
	piano terra, sito in Rosolini (SR) C.da Perpetua s.n., censito al	es O Da:	
*****	N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 1500, cl. 3, cat.	# H	 
***************************************	A/3, vani 3,5, rendita catastale €. 155,45;	Firmato Da: ZIZZ VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3Hf06659e-547a1ba	-
	€. 12.990,00	ato Os: Z	
	37	[	



Unità immobiliare 3	
Strada aperta al pubblico accesso, denominata Via Cile, censita al	·
N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 1499, cl. 1,	
qualità sem. arb., ha.00.01.28, r.a.€. 0,40 r.d. €. 1,02;	
€. 0,00	
Unità immobiliare 4	
Nuda proprietà di un magazzino-deposito, posto al piano terra, sito	
in Noto (SR) C.da Agliastro, posto al piano terra, censito al	
N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.2 e p.lla	
223 e terreni agricoli limitrofi censiti al N.C.T. del Comune di	
Noto al Foglio 381 p.lla 127 Seminativo cl.2, di superficie pari a	
ha. 00.92.00 R.D. €. 47,51, R.A. €. 19,01 e al Foglio 381 <b>p.lla 221</b>	
Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 01.25.94 R.D. €. 65,04,	99 <b>5</b>
R.A. €. 26,02;	659 1130
€.98.221,07	D8452c0
Quota di nuda proprietà pari a 1/3 indiviso di un appartamento per	) 1675d7a11
civile abitazione, posto al piano terra, sito in Noto (SR) C.da	35106655
Agliastro, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di	Serial#:
Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.1;	N 6 CA
€.3.791,67	9. O.
Unità immobiliare 5	3UBAPEC
Nuda proprietà dei terreni agricoli siti in Noto (SR) C.da Agliastro,	so Da: Af
censiti al N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 129	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bf06659e   5d7a1b4452c0656113caa2
Orto irriguo cl.1, di superficie pari a ha. 00.57.28, R.D. €. 295,83,	Z
R.A. €. 103,29 e Foglio 381 p.lla 172 Orto Irriguo cl.1, di	o Da: ZIZ
38	Firmat



superficie pari a ha. 00.50.00 R.D. €. 258,23, R.A. €. 103,29 e	
Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.07.29 R.D. €. 3,76, R.A.	
€. 1,51;	
€.63.809,37	
Proprietà dei terreni siti in Noto C.da Agliastro censiti al Foglio	
381 p.lla 130 Uliveto cl.1, di superficie pari a ha. 00.52.00 R.D. €.	No.
56,40, R.A. €. 29,54 e Seminativo cl.2, di superficie pari a ha.	
00.18.00 R.D. €. 9,30, R.A. €. 3,72 e Foglio 381 <b>p.lla 159</b>	× Ø
Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.70.00 R.D. €. 36,15,	
R.A. €. 14,46.	
€.13.000,00	
Il valore complessivo dei beni stimati dato dalla somma degli immobili di cui	
sopra è pari a:	<b>₩</b>
VAL. TOT = $\epsilon$ .60.665,00 + $\epsilon$ .12.990,00+ $\epsilon$ .98.221,07 + $\epsilon$ .3.791,67+	52c065e113caa2
+€.63.809,37+€. 13.000,00 = €. 252.477,11	8452c06
(Euroduecento duecentocinquantaduemilaquattrocentosettantasette/11).	, 15d7a1b
Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.	, 106659e
* * * *	erial#: 3
Siracusa lì, 15/07/2019 Il C.T.U.	. CA 3
Dott. Ing. Valeria Zizzi Documento firmato digitalmente, ai sensi del D. Lgs. n.82/2005 e s.m.	Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NS CA 3 Serial#: 3bf06659e15d7a1ba4
	RUBAPE
	so Da: A
	A Emes:
	VALERI
	)a: ZIZZ
39	Firmato D

