

I parapetti esterni ed interni sono in ferro verniciato.

### Immobile 3-C

Le pareti interne ed i soffitti sono tutte intonacate e tinteggiate.

Il bene è pavimentato a tappeto in ceramica con battiscopa anch'esso in ceramica a becco di civetta.

I servizi igienici, piastrellati per un'altezza pari a circa 2,10m, sono dotati: il doppio servizio di scaldacqua elettrico, attacco per lavatrice, pilozza, piatto doccia e water; il bagno di vasca, lavado, bidet e water.

Gli infissi esterni, come dettagliatamente indicato nella superiore tabella sono porta basculate in metallo verniciato e finestre con telaio fisso monoblocco in ferro zincato verniciato e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo.

Gli infissi interni sono porte in legno ad anta battente.

#### *Impianti*

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico e fognante ed impianto di riscaldamento sconnesso dalla linea del metano alla quale appaiono allacciate altre unità immobiliari del fabbricato de quo.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante canalizzazioni interessanti l'area condominiale e l'intero fabbricato che ne organizzano lo smaltimento verso le caditoie comunali.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante canalizzazione e convogliamento nella rete fognante pubblica.

#### *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

L'immobile appare *de visu* nel complesso in discrete condizioni di conservazione dal punto di vista della consistenza strutturale e delle finiture necessitando per gli apparenti fenomeni di condensa e di infiltrazioni inerenti alcuni infissi, interventi di manutenzione ordinaria.

Si aggiunge che il rapido esame a vista del complesso condominiale, limitatamente a quanto ispezionato, permette di affermare che sono necessari interventi inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate esterne e le murature perimetrali del piano seminterrato affetto da evidenti fenomeni di umidità ( foto fabbricato e vano scala).

#### *Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali*

Dall'atto di provenienza del bene, nonché dallo stato dei luoghi e per destinazione:

- proprietà proporzionale della corte condominiale distinta al sub 1 della p.lla 1206 (stradella, verde, autoclave);
- portone di ingresso, rampa di accesso ai box, lastrici solari distinti con i subalterni 21 e 23;
- servitù attiva di passaggio sulla stradella di accesso prospiciente su Via Megara.

## **6) Quesito c) STATO DI POSSESSO DEL/ BENE/ PIGNORATO/**

### ***Proprietà***

Come risulta dalle visure ipocatastali e dalla copia autentica conforme al suo originale dell'atto di Compravendita del 04/01/1990 Rep. 13849 Racc. 4066 in Notaio Dott. Concetta Messina, registrato a Siracusa



marika signorino

il 23/01/1990 al n. 381 e trascritto a Siracusa il 25/01/1990 ai n.ri 1544/1275 contro  
00836480897 e a favore di nato a Lentini il 01/01/1955 e  
nata a Catania il 09/09/1955 in qualità di coniugi e nello specificato regime di comunione legale dei  
beni, la proprietà del cespite è di 1/2 indiviso in testa ai Sig.ri nato a Lentini il 01/01/1955 e  
nata a Catania il 09/09/1955 coniugati in regime di comunione legale.

**Stato di Occupazione**

Come riscontrato dal sottoscritto e dichiarato a verbale dal Sig. l'immobile è occupato dai  
Sig.ri Sig.ri a Lentini (SR) il 28/11/1952 e nata a Melilli il  
14/05/1958. Il Sig. dichiarava che i soggetti come prima identificati occupano i beni a  
titolo gratuito in quanto cugini della coniuge a far data dal 1999.

**Proprietari precedenti nel ventennio**

1. Dal 04/01/1990 ad oggi nato a Lentini il 01/01/1955 e nata a Catania il 09/09/1955;
2. dall'edificazione al 04/01/1990 con sede in Villasmundo di Melilli c.f. 00836480897.

**Elencazione di ciascun atto di acquisto**

1. Compravendita del 04/01/1990 Rep. 13849 Racc. 4066 in Notaio Dott. Concetta Messina, registrato a Siracusa il 23/01/1990 al n. 381 e trascritto a Siracusa il 25/01/1990 ai n.ri 1544/1275 contro c.f. 00836480897 e a favore di nato a Lentini il 01/01/1955 e nata a Catania il 09/09/1955 in qualità di coniugi e nello specificato regime di comunione legale dei beni;
2. Compravendita del 17/03/1988 in Notaio Dott. Concetta Messina trascritto a Siracusa il 25/01/1990 a favore di snc c.f. 00836480897 registrato a Siracusa il 05/04/1988 al n. 1183.

**7) Quesito d) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI**

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

**Quesito d) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI**

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Come da certificazione notarile depositata agli atti del presente procedimento in data 15/01/2013 non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Come da certificazione notarile depositata agli atti del presente procedimento in data 15/01/2013 non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge



marika signorino

Come da certificazione notarile depositata agli atti del presente procedimento in data 15/01/2013, ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti a nome del debitore convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

▪ altri pesi o limitazioni d'uso

- Come dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melilli in data 21/11/2013 ed allegato alla presente relazione non grava sull'area di sedime e di pertinenza del fabbricato comprendente il bene alcun vincolo.

- L'accesso al bene avviene mediante esercizio della servitù attiva di passaggio su strada di accesso non di proprietà del Condominio de quo.

**Altre informazioni per l'acquirente**

▪ Importo annuo spese condominiali ordinarie

▪ Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

▪ Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna

In data 16/09/2013, a verbale, il Sig. \_\_\_\_\_ dichiarava che il Condominio è stato istituito di recente riservandosi di informare il CTU rispetto alle spese condominiali. In data 13/11/2013 il sottoscritto contattava per le vie brevi il Sig. \_\_\_\_\_ il quale dichiarava che l'importo del canone condominiale è di 20,00euro/mese, dichiarava altresì l'inesistenza di rate condominiali scadute non pagate, l'inesistenza di spese condominiali previste, che la destinazione condominiale prevista per i beni è quella riscontrata sui luoghi.

**8) Quesito e) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI**

*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura*

**Foglio 15 Particella 1206 sub 3**

4. Iscrizione del 22/12/2003 Registro Generale 23118 Registro Particolare 3982

IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73

a favore di

e contro

Ipoteca euro 34.451,931 – Totale euro 68.903,86

**Costo di cancellazione** 0,5% con un minimo di 168,00euro+59,00euro (imposta di bollo)+35,00euro

**(tassa ipotecaria= 344,52euro+59,00euro+35,00euro= 438,52euro)**

*Si osserva che l'importo pari a 0,5% viene solitamente calcolato sul valore di aggiudicazione.*

5. Trascrizione del 27/10/2008 Registro Generale 25234 Registro Particolare 16617

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

a favore di

e contro

**Costo di cancellazione= 168,00euro+59,00euro+35,00euro =262,00euro**

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



marika signorino

6. Trascrizione del 07/09/2012 Registro Generale 14856 Registro Particolare 11750  
emesso dal TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO  
a favore di  
e contro

Costo di cancellazione = 168,00euro+59,00euro+35,00euro = 262,00euro

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione pari a **962,52euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=50,00 euro x3=150,00 euro

Totale costi di cancellazione 1.112,52euro

**9) Quesito f) DESTINAZIONE DEL/1 BENE/1**

*Certificazione Urbanistica*

In data 21/11/2013 il Comune di Melilli con il prot. N. 15896 rilasciava il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, indicando che il fabbricato comprendente il bene in oggetto ricade nel vigente PRG del Comune di Melilli in zona B ossia *agglomerato urbano esistente disciplinata dall'art. 7 bis delle Norme Tecniche Attuative integralmente riportato nel detto certificato al quale pertanto si rimanda.*

**10) Quesito g) REGOLARITÀ URBANISTICA**

In risposta alla istanza del sottoscritto del **12/08/2013** inviata tramite A/R n. 14607301900-3 del 03/09/2013 e pervenuta presso il Comune di Melilli al Prot. n. 15896 del 05/09/2013 in cui si chiede al Comune di Melilli la verifica dell'esistenza di titoli abilitativi edilizi e/o di pratiche edilizie nonché copia dei documenti rintracciati e, nel caso di inesistenza agli atti di alcuna documentazione, attestazione su quanto verificato e, nel caso di pratiche in itinere, attestazione con elencazione dei documenti, pagamenti e quant'altro mancante ai fini della definizione della stessa, la verifica dell'esistenza o men di eventuali certificati di agibilità/abitabilità o istanze tese all'ottenimento dello stesso fornendone copia e, nel caso di inesistenza agli atti di alcuna documentazione, attestazione su quanto verificato, ed in ultimo il rilascio di certificato di destinazione urbanistica relativamente all'area di sedime e di pertinenza del fabbricato comprendente il bene in oggetto riportato nel NCT del Comune di Melilli al F. 15 p.la 1206, in data **21/11/2013** il Comune di Melilli rilasciava la seguente documentazione:

- copia della concessione edilizia n. 80 rilasciata il 18/05/1988 in testa alla  
con sede in Villasmindo c.f. 00836480897, inerente la pratica edilizia n. 24/1988 ed avente ad oggetto la costruzione di un edificio per civile abitazione sito in Villasmundo Via Megara;
- copia della concessione edilizia n. 128 rilasciata il 07/09/1989 in testa alla  
con sede in Villasmindo c.f. 00836480897, inerente la pratica edilizia n. 75/1989



ed avente ad oggetto il progetto di variante in corso d'opera dell'edificio adibito a civile abitazione ubicato in Villasmundo Via Megara con allegata tavola unica;

- copia dell'autorizzazione di abitabilità/agibilità Prot. n. 1282 del 10/04/1990 che attesta l'agibilità ed abitabilità del fabbricato comprendente il bene in oggetto sin dal 02/04/1990;
- certificato di destinazione urbanistica inerente la p.la 1206 indicando che tale terreno, nel vigente P.R.G. , ricade in **zona omogenea "B, ossia agglomerato urbano esistente.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo di cui al rilievo fotografico e all'elaborato grafico, Tav. n. 1 – cespite 4), prodotti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione, e quanto desumibili dalla tavola unica allegata alla concessione edilizia n. 128 del 07/09/1990 rilasciata in copia al sottoscritto dall'UTC del Comune di Melilli ed anch'essa allegata alla presente, è stata accerata la conformità edilizio-urbanistica, facendo rilevare l'ininfluenza dal punto di vista edilizio-urbanistico della diversa perimetrazione interna del tratto di parete della zona di ingresso al bene che è stato privato della prevista rientranza.

#### 11) **Quesito h) ESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ DEL/GLI IMMOBILE/I**

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità accerta la rispondenza delle opere al progetto approvato oltre che la sussistenza delle di sicurezza, igiene, salubrità.

In risposta alla istanza del sottoscritto del 12/08/2013 inviata tramite A/R n. 14607301900-3 del 03/09/2013 e pervenuta presso il Comune di Melilli al Prot. n. 15896 del 05/09/2013, il Comune di Melilli rilasciava allo scrivente in data 21/11/2013 copia dell'autorizzazione di abitabilità/agibilità Prot. n. 1282 del 10/04/1990 che attesta l'agibilità ed abitabilità del fabbricato comprendente il bene in oggetto sin dal 02/04/1990.

#### 12) **Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

*Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il tipo di dati raccolti.*

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* dell'immobile.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- l'area nel quale il bene è inserito è il centro urbano di Villasmundo, frazione di Melilli, a destinazione prevalentemente residenziale, ricadendo, invero, nel vigente PRG nella zona B ossia agglomerato urbano esistente confinante con zona di PRG (C) di espansione residenziale;

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



marika signorino

- l'area non è gravata come da certificato di destinazione urbanistica da alcun vincolo;
- il bene è una delle unità immobiliari residenziali a piano secondo di un fabbricato condominiale;
- il bene gode della corte di pertinenza condominiale e della panoramicità in funzione della propria ubicazione al piano secondo;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del bene in esame rispondono bene all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere attivo come da indagini presso le agenzie immobiliari del territorio;
- lo stato dell'immobile è tale da essere fruibile dovendo essere eseguiti interventi di manutenzione in relazione a quanto evidenziato al paragrafo "Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi";
- il bene si presentava al momento del sopralluogo occupato dai Sig.ri Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a Lentini (SR) il 28/11/1952 e \_\_\_\_\_ nata a Melilli il 14/05/1958 che, così come dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ occupano il bene a titolo gratuito in quanto cugini della coniuge a far data dal 1999;
- il bene non presentava al momento del sopralluogo difformità catastali nè urbanistiche;
- i dati a disposizione per la valutazione del *valore effettivo* del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili e si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso Agenzie Immobiliari che si occupano della vendita, locazione e costruzione di immobili della stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Si precisa che:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima e i beni simili presi a confronto è stata tale da non comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficiente di ponderazione.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;*

Fonte	Quotazione di mercato
Morana Agenzia Immobiliare, Filiale di Augusta tel 0931.524128	650,00€/mq
Gruppo Toscano, Filiale di Augusta tel 0931.521155	700,00€/mq
CasAugusta Immobiliare e Finanziaria di Augusta tel 0931993605	650,00€/mq



marika signorino

OMI Zona E1 – Villasmundo, Melilli Abitazioni Civili Valore min=600,00€/mq Valore maxn=820,00€/mq	Calcolo Valore ordinario Provv. Agenzia Entrate 27/7/2007 <b>Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K</b> <b>dove K = (K1 + 3 x K2) / 4</b> quindi 600,00€/mq + (820,00€/mq - 600,00€/mq) x K dove K = (0,5 + 3x0,5)/4 = 0,50 ossia 600,00€ + 220,00€ x 0,50 = 710,00€
---	---

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio	<b>677,50€/mq</b>
--------------	-------------------

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al capitolo 16.

### 13) Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima.

#### ▪ Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

#### Immobile 1-A

Superficie Commerciale = a+b

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

**superficie a) = 110,00mq**

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

- balconi = 4,03mq + 3,28mq + 6,28mq + 3,57mq = 17,16mq di cui il 30% = 5,15mq

**superficie b) 5,15mq**

<b>Totale Superficie Commerciale 115,15mq</b>
---



marika signorino

**Stima**

Superficie Commerciale 115,15mq	Quotazione di mercato 677,50€/mq	Valore=78.014,12€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

**Probabile Valore Venale arrotondato=78.000,00€**

diconsi settantottomilaeuro/00.

<b>Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 3) arrotondato=78.000,00€</b> diconsi settantottomilaeuro/00.
---

- VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

E' pignorata la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale, benché sia in testa al Sig. \_\_\_\_\_ a quota 1/2 indiviso del diritto di proprietà con la coniuge |

Si valuta di seguito la quota indivisa.

Il valore della quota, pari ad 1/2, è uguale a:

<b>78.000,00euro/2=39.000,00euro</b> diconsi trentanovemilaeuro/00
---

**Divisibilità**

L'immobile non risulta divisibile nelle due quote paritarie di proprietà per morfologia, dimensione e destinazione.

**14) Conclusioni**

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva:

Valore Venale	78.000,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Valore Finale quota indivisa 1/2	39.000,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	Circa 0,00euro
Valore Finale	78.000,00euro (al netto delle decurtazioni)
Valore Finale quota indivisa 1/2	39.000,00euro (al netto delle decurtazioni)

