

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
G.O.T. dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone

**RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 241/2015 R.G.Es.**

Promossa da:

████████████████████████████████████████ con sede ad Augusta (SR), ██████████  
████████████████████████████████████████ domiciliato presso lo studio avv.ti Francesco Rapisarda e Angelo  
Petrucchi, Viale Italia n. 206, Augusta (SR), PEC:  
francesco.rapisarda75@pec.ordineavvocaticatania.it; avv.angelopetrucchi@pec.serviziposta.it

nei confronti di :

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████ n.p. del legale rappresentante pro-tempore.

Immobili:

- A. Sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 62 angolo Piazza della Rotonda, Piano Terra, riportato al N.C.E.U. al F. 91, P.Ila 4145, Sub. 6 (ex F. 96, P.Ila 532, Sub. 6);
- B. Sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n.ri 54-56, Piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 91, P.Ila 4144, Sub. 3 (ex F. 96, P.Ila 520, Sub. 3);
- C. Sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 15, Piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 95, P.Ila 1114, Sub. 5.

***L'esperto per la stima***

\_\_\_\_\_  
(dott. Arch. Antonino Merendino)



## **SOMMARIO**

|                                                                                                                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Premessa                                                                                                                                                                                             | 3  |
| 2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali                                                                                                                                            | 3  |
| 3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita | 5  |
| 4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima                                                                                                                                                             | 8  |
| 5. Punto 4.IX) Valutazione dei beni                                                                                                                                                                     | 14 |
| 6. Certificato di Valutazione definitiva                                                                                                                                                                | 39 |



## Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D03I754X, con studio in Siracusa, Corso Umberto n. 16, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 241/2015 dalla dott.ssa Chiara Salamone, nell'udienza del 07/01/2016, con verbale di conferimento di incarico di stima composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accetta l'incarico e, prestando giuramento, sottoscrive il suddetto verbale. Il Giudice concede il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; viene assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e vengono consegnati i fascicoli di parte.

## Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. consistente in:
  - Richiesta di estratto della documentazione catastale (visure e planimetria, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento),
  - Esame del certificato notarile in relazione ai documenti dell'ispezione ipotecaria e all'atto di pignoramento immobiliare. Si fa presente che l'ipotesi riportata nel certificato notarile, riguardo l'ipotetico possesso di una porzione dell'immobile sito al piano terra, in Augusta, Via Marina di Ponente n. 15, riportato al NCEU al foglio 95, p.lla 1114, Sub. 3, facente parte della proprietà dell'immobile pignorato ubicato nell'attiguo numero civico 15 della stessa Via Marina di Ponente, riportato al N.C.E.U. al foglio 95, p.lla 1114, Sub. 5, in realtà è risultata vaga e non corretta. Infatti, da un attento confronto tra le planimetrie catastali, i dati sulla consistenza delle superfici catastali e la descrizione riportata nell'Atto di Acquisto del 30/06/1981 (ALL. L), risulta che la "meglio non precisata parte" del sub. 3 è stata già a suo tempo ceduta al Sub. 5, e che pertanto l'attuale rappresentazione planimetrica catastale e la relativa consistenza indicata in visura risultano correttamente riportate (ALL. I, ALL. H e ALL. M).
- Avendo verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, fissandone la data per il 09/02/2016 ed inoltre stabilendo la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato per il 17/02/2016, previa comunicazione ai soggetti interessati inviata in data 02/02/2016 (ALL. A, ALL. B). Alla data stabilita le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio, pur non essendo presente nessuno dei convocati (ALL. C). In tale occasione l'esperto ha programmato la verifica della regolarità urbanistica presso gli uffici del Comune di



Augusta (SR), mediante richiesta di accesso agli atti, successivamente presentata in data 17/02/2016, prot. gen. n. 9955 (ALL. D).

- In sintesi, dai riscontri tra il sopralluogo effettuato in loco e la documentazione raccolta presso gli uffici (Ufficio Tecnico del Comune di Augusta e Agenzia del Territorio) è emerso che gli immobili in oggetto presentano le seguenti situazioni (ALL. D, ALL. H e ALL. I):

- **IMMOBILE A, sito in Augusta, Via Marina di Ponente n. 62** (in ordine cronologico):

- L'edificio in cui è ubicato l'immobile è dotato di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Licenza d'uso della costruzione per le opere in cemento armato e di Autorizzazione di Abitabilità;
- Per l'immobile in oggetto è stato autorizzato un cambio di destinazione d'uso e rilasciato un Certificato di Agibilità, per un deposito doganale composto da: n. 3 celle frigorifere, n. 1 locale per impianti tecnologici e n. 1 ingresso;
- Dal punto di vista catastale si rileva la non corrispondenza tra lo stato attuale, regolarmente autorizzato dal Comune di Augusta, e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio;
- Inoltre, anche i dati riguardanti l'intestazione della visura catastale non risultano aggiornati alla situazione attuale, come sarà meglio specificato nei paragrafi successivi;

- **IMMOBILE B, sito in Augusta, Via Marina di Ponente n. 54-56:**

- Per l'immobile la ricerca presso gli archivi dell'ufficio urbanistica non ha prodotto risultati utili, pertanto non sono stati trovati documenti specifici o strettamente inerenti. Tuttavia durante la suddetta ricerca il perito estimatore ha constatato l'esistenza di un Certificato di Agibilità per l'immobile attiguo appartenente allo stesso edificio in cui ricade l'immobile in oggetto, posto ai civici 58-60 (quest'ultimo non oggetto di pignoramento ed appartenente ad altra ditta proprietaria), con caratteristiche analoghe (ubicazione al piano terra, analoga dimensione interna e numero di aperture su strada). Pertanto si può ritenere che l'edificio sia stato realizzato con regolari permessi, probabilmente in un periodo antecedente al 1967 (*senza obbligo di titolo concessorio*);
- Dal sopralluogo effettuato all'interno dei locali, come documentato dalla relazione fotografica, l'immobile risulta attualmente adibito ad uso magazzino-deposito merci. Qualora si volesse provvedere a liberare i locali dalle merci e delle masserizie esistenti bisognerà prevedere una fase di sgombero dai materiali.

- **IMMOBILE C, sito in Augusta, Via Marina di Ponente n. 15:**



- L'edificio in cui è ubicato l'immobile è dotato di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Licenza d'uso della costruzione per le opere in cemento armato e di Autorizzazione di Abitabilità;
  - Per quanto riguarda la distribuzione interna, la planimetria catastale è rispondente allo stato attuale dei locali e riporta le modifiche descritte nell'atto di compravendita del 1981, mentre gli elaborati più recenti presenti in Comune risalgono al 1960 e non risultano aggiornati, come sarà meglio specificato nei paragrafi successivi.
  - L'immobile è destinato a garage/autorimessa ma in realtà, come documentano le foto, viene attualmente adoperato come deposito. Per il ripristino della destinazione originaria sarà necessario provvedere allo sgombero delle merci e masserizie presenti, compresa una cella frigorifera monoblocco, in disuso, di tipo removibile.
- In data 17/02/2016 il perito, in presenza del Liquidatore della [REDACTED] [REDACTED] nella persona del sig. [REDACTED], con doc. Id. n. AN 5070247, rilasciato del Comune di Augusta in data 09/08/2007, con scadenza l'08/08/2017, ha effettuato il sopralluogo all'interno degli immobili pignorati, avendo potuto in quell'occasione eseguire il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi (ALL. C, ALL. F, ALL. G). Dal confronto tra la situazione reale e la documentazione tecnica reperita in Comune non sono emerse difformità con gli elaborati grafici urbanistici presenti in Comune per gli immobili A e B, mentre per l'immobile C si dovrà procedere alla regolarizzazione tramite art. 13 LR 47/85, così come descritto ed approfondito nei paragrafi successivi. Dal punto di vista catastale, solo per l'immobile del civico n. 62, è stato riscontrata l'assenza dell'aggiornamento della planimetria, in quanto quest'ultima non riporta l'attuale distribuzione delle celle frigorifere, pertanto sarà necessario regolarizzare la situazione in catasto mediante procedura di variazione DOCFA (ALL. F, ALL. G e ALL. H). In generale, dai riscontri visivi gli immobili appaiono in buono stato, ad eccezione del magazzino del civico n.54-56, che presenta all'interno ammaloramenti agli intonaci e diffusi fenomeni di distacco dei copriferrì delle strutture portanti e parte dei laterizi delle pignatte (ALL G). Infine, gli impianti elettrici esistenti risultano funzionanti anche se in alcuni casi necessitano di un intervento di revisione;
  - In base a quanto constatato durante i sopralluoghi e considerando che gli immobili pignorati pur appartenendo alla stessa proprietà sono costituiti da tre differenti unità, tra loro indipendenti e non contigue, il perito ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tre distinti lotti di vendita, uno per ogni immobile pignorato;

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.



### 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATSTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

**3.a)** Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- Unità A, posta al piano terra, adibita a deposito doganale, ubicata in Augusta (SR), Via Marina di Ponente, n. 62, censita al N.C.E.U. al F. 91, P.Illa 4145, Sub. 6 (ex F. 96, P.Illa 532, Sub. 6);
- Unità B, posta al piano terra, adibita a deposito-magazzino, ubicata in Augusta (SR), Via Marina di Ponente, n. 54-56, censita al N.C.E.U. al F. 91, P.Illa 4144, Sub. 3 (ex F. 96, P.Illa 520, Sub. 3);
- Unità C, posta al piano terra, adibita a deposito-magazzino, ubicata in Augusta (SR), Via Marina di Ponente, n. 15, censita al N.C.E.U. al F. 95, P.Illa 1114, Sub. 5.

**3.b)** Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio, consistente nella Visure storiche (ALL. I) e nelle Planimetrie Catastali (ALL.H) si attesta l'esatta rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e dati catastali che identificano l'immobile in oggetto. Si rileva per l'Unità A, come sarà specificato nei paragrafi successivi, la necessità di aggiornare la situazione degli intestati mediante pratica in Catasto.

**3.c)** Come accennato poc'anzi, le unità costituiscono dei beni autonomi fra l'altro non contigui tra loro, ogn'uno con la propria destinazione e con ingressi separati ai vari civici n. 62, 54-56 e 15. Tali beni risultano quindi comodamente divisibili (punto 3.III del V.C.I.) in tre lotti. Pertanto lo scrivente considererà i seguenti lotti di vendita:

**(ALL. E):**

|                |
|----------------|
| <b>LOTTO 1</b> |
|----------------|

**IMMOBILE A:** *Deposito doganale, posto al piano terra, ubicato ad Augusta (SR), Via Marina di Ponente, n. 62, censita al N.C.E.U. al F. 91, P.Illa 4145, Sub. 6 (ex F. 96, P.Illa 532, Sub. 6), zona censuaria: 1, Categoria: C/6 (autorimesse), Classe: 4, Consist.: 113 mq, Sup. Catastale: 113 mq, Rendita: Euro 472,71.*



**LOTTO 2**

**IMMOBILE B:**      *Deposito, posto al piano terra, ubicato ad Augusta (SR), Via Marina di Ponente n.ri 54-56, Piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 91, P.Illa 4144, Sub. 3 (ex F. 96, P.Illa 520, Sub. 3); zona censuaria: 1, Categoria: C/2 (magazzino, deposito), Classe: 2, Consist.: 206 mq, Sup. Catastale: 227 mq, Rendita: Euro 680,90.*

**LOTTO 3**

**IMMOBILE C:**      *Deposito, posto al piano terra, ubicato ad Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 15, Piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 95, P.Illa 1114, Sub. 5; zona censuaria: 1, Categoria: C/6 (autorimessa), Classe: 3, Consist.: 126 mq, Sup. Catastale: 143 mq, Rendita: Euro 449,01.*



## RELAZIONE DI STIMA

### LOTTO 1

#### 4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

**IMMOBILE A:** *Deposito doganale, posto al piano terra, ubicato ad Augusta (SR), Via Marina di Ponente, n. 62, censita al N.C.E.U. al F. 91, P.IIIa 4145, Sub. 6 (ex F. 96, P.IIIa 532, Sub. 6), zona censuaria: 1, Categoria: C/6 (autorimesse), Classe: 4, Consist.: 113 mq, Sup. Catastale: 113 mq, Rendita: Euro 472,71.*

#### 4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

##### Descrizione del contesto in cui ricade il bene

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'Edificio in cui è ubicato l'immobile ricade all'interno del Centro Storico di Augusta, nella parte prospiciente il Porto, nella zona di Ponente. E' delimitato su tre fronti (da Via marina di Ponente ad Ovest, da Via X Ottobre ad Est e da Piazza della Rotonda a Sud) e confina a Nord con un altro immobile appartenente ad un'altra ditta proprietaria;

##### Descrizione del bene – IMMOBILE A

- a. L'unità immobiliare è parte di un edificio, tipo palazzina indipendente in c.a., realizzato a metà degli anni '60: il piano terra, in parte sul livello terreno e in parte seminterrato, adibito a deposito doganale, i piani superiori destinati ad uso residenziale;
- b. All'interno è composta da: n. 3 celle frigorifere, n. 1 locale per impianti tecnologici (separato da tutto il resto) e n. 1 ingresso;
- c. L'immobile è dotato di un impianto elettrico specifico per la gestione termica delle celle frigorifere;
- d. All'interno è presente un impianto di aerazione forzata dell'aria;
- e. L'immobile non presenta parti in comproprietà con i vicini, né è gravato da servitù di alcun tipo;



- f. Sulla via principale, da cui si accede all'immobile, non esistono posti auto assegnati;

#### 4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO

Dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta intestato a:

Società in nome collettivo (s.n.c.) "[REDACTED]" con sede ad Augusta, C.F. [REDACTED] (vedi atto di compravendita del 12/03/1980) , composta dai seguenti Soci con le relative quote di possesso:

1. [REDACTED], quota di proprietà per 33333/100000;
2. [REDACTED], quota di proprietà per 42857/100000;
3. [REDACTED], quota di proprietà per 23810/100000.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 17/02/2016 il Liquidatore della società esecutata, sig. [REDACTED] rilasciato dal Comune di Augusta il 09/08/2007, con scadenza l'08/08/2017), ha dichiarato che l'immobile è attualmente in locazione ed in uso alla [REDACTED] (ALL.C);

#### 4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

##### LOTTO 1

#### IMMOBILE A

##### **a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.

##### **a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**



a.ii.1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA DEL 25/06/2015  
Repertorio 2568, Nota di TRASCRIZIONE in data 15/09/2015 – Registro Particolare n. 9983 Registro Generale n. 13507 **a Favore** di [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 e **Contro** [REDACTED]  
[REDACTED] con sede ad Augusta, per la quota di proprietà di ½ (ALL. M);

a.iii. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra di un edificio composto da più piani indipendenti, non possiede accessi da parti comuni ma direttamente da una pubblica via. La destinazione a deposito doganale prevede un impianto elettrico ad uso esclusivo carico del proprietario. Non sono previste spese fisse annuali legate ad altre utenze.

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Allo stato attuale, in base alla tipologia dell'immobile e alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono spese di questa natura.

a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

L'immobile in oggetto in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente non possiede spese di questa natura.

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

- Alla data odierna, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano cause in corso riguardanti l'immobile in oggetto.

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):



- [REDACTED] :
  - ◆ Proprietà per 1/2 fino al 12/03/1980;
- [REDACTED] :
  - ◆ Proprietà per 1/2 fino al 12/03/1980;
- Società in nome collettivo (s.n.c.) “[REDACTED].” con sede ad Augusta, C.F. [REDACTED] (vedi atto di compravendita del 12/03/1980) , composta dai seguenti Soci con le relative quote di possesso:
  - [REDACTED] ,
    - ◆ quota di proprietà per 33333/100000;
  - [REDACTED] ,
    - ◆ quota di proprietà per 42857/100000;
  - [REDACTED] ,
    - ◆ quota di proprietà per 23810/100000.

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, la relazione notarile e l'ispezione ipotecaria per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

- Atto di Compravendita del 12/03/1980, Rep. 117495, Rac. 10145, Rogante: dott. LO CONTE Giuseppe, Registrato ad Augusta il 24/03/1980 con n. 406;
- Nota di Trascrizione presentata in data 17/07/1989 e variata in data 06/05/2004, Reg. gen. n. 12372 Reg. part. n. 9619, relativa al Atto di trasferimento del patrimonio sociale, a favore di [REDACTED] , P.I. [REDACTED] contro [REDACTED] P.I. [REDACTED] riguardo gli immobili: Via Marina di Ponente n. 62, al N.C.E.U. al F. 96, P.IIa 532, Sub. 6, e Via Marina di Ponente n. 15, al N.C.E.U. al F. 95, P.IIa 1114/5 e parte sub. 3.



#### **4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE**

In occasione dell'attività svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Augusta e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica e notarile riguardante l'immobile in oggetto, nonché del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto del 17/02/2016, il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

##### **IMMOBILE A**

- Si riporta di seguito la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico di Augusta e relativa all'immobile in oggetto (ALL. D),:
  - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Comune di Augusta il 15/10/1966, pratica n. 70/66, per l'intero edificio in cui ricade l'immobile in oggetto;
  - Licenza d'uso della costruzione per le opere in cemento armato, rilasciata dal Prefetto della Provincia di Siracusa in data 01/08/1967, per l'intero edificio in cui ricade l'immobile in oggetto;
  - Autorizzazione di Abitabilità per l'intero edificio in cui ricade l'immobile in oggetto, Rilasciata dal Comune di Augusta in data 06/05/1968;
- Successivamente è stato richiesto un cambio di destinazione d'uso da garage a deposito doganale e sono stati eseguiti interventi di modifica della distribuzione interna, come scaturito dal sopralluogo effettuato e dal riscontro con la seguente documentazione presente in Comune:
  - Autorizzazione al cambio di destinazione d'uso del 10/01/2003 (rich. del 08/02/2002 prot. n. 3153/321) da garage a deposito doganale, relativa al solo immobile in oggetto;
  - Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Augusta in data 28/02/2005, con P.E. n. 60/2004 (con richiesta presentata il 07/10/2004), relativa al solo immobile in oggetto, posto al piano terra e destinato a deposito doganale, composto da: n. 3 celle frigorifere, n. 1 locale per impianti tecnologici e n. 1 ingresso;
- Dal riscontro in loco è emerso che l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H) anche se l'attuale distribuzione degli spazi interni non è stata riportata in catasto. Pertanto si renderà necessario aggiornare la situazione catastale mediante pratica di variazione DOCFA.
- Come segnalato poc'anzi, la planimetria presente al N.C.E.U., risalente al 19/06/1968, non è stata aggiornata con lo stato attuale dei luoghi. Infatti, dal confronto tra lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, quest'ultimo coincidente con l'elaborato grafico



regolarmente autorizzato dal Comune di Augusta, e la planimetria catastale si evince che la distribuzione interna composta da vari vani (n. 3 celle frigorifere, dal locale impianti e dall'ingresso) non è riportata nei documenti catastali. Si fa presente che tale difformità riscontrata non riguarda l'involucro edilizio e le relative aperture su strada, che invece risultano conformi (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H).

- Negli intestati dell'ultima visura sono indicati i nomi dei soci ( [REDACTED] [REDACTED] ) della società in nome collettivo " [REDACTED] [REDACTED] ." con le rispettive quote di possesso, così come riportato nell'Atto di compravendita del 12/03/1980. Si riscontra che il codice fiscale: [REDACTED] che individuava la suddetta società s.n.c. è lo stesso dell'attuale società s.r.l. con nome [REDACTED] pertanto si evince che anche i dati dell'intestazione in catasto non risultano aggiornati;
- Infine, dal confronto tra la documentazione urbanistica e catastale, risulta che anche la categoria catastale attribuita all'immobile in oggetto non è stata aggiornata, risultando ad oggi C/6 (autorimesse o rimesse *senza fine di lucro*) anziché l'attuale destinazione a deposito doganale (regolarmente autorizzata dal Comune).

#### 4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione

- Per regolarizzare l'incongruenza poc'anzi riscontrata nella documentazione catastale, sarà necessario procedere all'aggiornamento al N.C.E.U. presentando per l'immobile le seguenti pratiche:
  - DOCFA di variazione presso l'Agenzia dell'Entrate (ex Catasto) per inserire l'odierna distribuzione interna;
  - Voltura per aggiornare i dati dell'attuale ditta intestataria, che pur avendo lo stesso codice fiscale oggi è una società s.r.l. e non più società s.n.c.

Di seguito si riporta la tabella degli oneri e i costi necessari alla regolarizzazione del LOTTO 1:

| <b>Tab. 1) PRATICHE CATASTALI</b>                                                                                                                             | <b>Costo stimato (Euro) IVA esclusa<br/>(salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A) <u>Pratica DOCFA</u> – variazione catastale della categoria e della distribuzione interna, mediante redazione e trasmissione di pratica telematica.</b> | 450,00                                                                                                   |
| <b>B) <u>Pratica di Voltura catastale</u> – aggiornamento degli intestati presso l'agenzia del territorio</b>                                                 | 350,00                                                                                                   |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                                 | <b>800,00</b>                                                                                            |



**4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

- Per l'immobile in oggetto non è previsto l'obbligo di emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) essendo destinato a deposito.

**4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE****4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO****IMMOBILE A**

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra di un edificio multipiano, possiede accessi indipendenti, è attualmente adibita a deposito doganale, disposto su unico livello, con superficie lorda complessiva, pari a 110,00 mq e superficie utile netta pari a 94,00 mq, compreso l'attiguo locale tecnico per le macchine, con accesso indipendente. I locali che compongono l'immobile hanno altezza utile compresa tra 3,22 ml e 3,32 ml(ALL. F).

Dall'ingresso su Via Marina di Ponente, n. 62 si accede in un ambiente di ingresso dal quale si procede in un corridoio di disimpegno per l'accesso alle tre celle frigorifere, realizzate con tramezzi in muratura. La superficie di tali spazi è riportata nella tabella successiva. (ALL. G).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

| <b>TAB. 2 – IMMOBILE A - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni.</b> |                        |                        |                                        |                                            |                              |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Locali interni</u></b>                                                          | <b>Sup. Netta (mq)</b> | <b>Sup. Lorda (mq)</b> | <b>Coeff. Pertinenziale o anomalie</b> | <b>Sup. Commerciale convenzionale (mq)</b> | <b>Stato di manutenzione</b> | <b>Esposizione aperture</b> |
| Ingresso                                                                              | 12                     | 14,10                  | 1                                      | 14,10                                      | Buono                        | Ovest                       |
| Dis.                                                                                  | 16                     | 18,40                  |                                        | 18,40                                      | Buono                        | <i>nessuna</i>              |
| Cella 1                                                                               | 14                     | 16,30                  | 1                                      | 16,30                                      | Buono                        | <i>nessuna</i>              |
| Cella 2                                                                               | 30                     | 35,40                  | 1                                      | 35,40                                      | Buono                        | <i>nessuna</i>              |
| Cella 3                                                                               | 16                     | 18,80                  | 1                                      | 18,80                                      | Buono                        | <i>nessuna</i>              |
| Loc. Tecnico                                                                          | 6                      | 7,00                   | 1                                      | 7,00                                       | Buono                        | Ovest                       |
| <b>TOTALE (A)</b>                                                                     | <b>94</b>              | <b>110</b>             | <b>1</b>                               | <b>110</b>                                 | <b>Buono</b>                 | -                           |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (A)= 110,00 mq</b>                            |                        |                        |                                        |                                            |                              |                             |



Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in c.a., con tamponature perimetrali in laterizi di spessore pari a circa 30/40 cm rivestiti da intonaco, con solaio interpiano in latero-cemento. I tramezzi interni, anch'essi in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore variabile da 10 a 20 cm circa. Le pareti interne dei locali risultano rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 2,00 ml. L'ingresso e il locale tecnico possiedono una chiusura costituita da una saracinesca in ferro. Non sono presenti altre aperture o affacci laterali.

Infine, l'immobile risulta dotato di un impianto elettrico e uno specifico impianto per il regolare funzionamento delle celle frigorifere, entrambi regolarmente funzionati.

#### 4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

#### Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – II° semestre - Anno 2015, Comune di Augusta, Fascia Centrale/VIE UMBERTO, MEGARA, X OTTOBRE, XIV OTTOBRE, EPICARMO, GARIBALDI – Codice di zona B1;*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ Agenzie immobiliari;

##### 4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

##### 4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detraazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene



determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

### STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa

#### IMMOBILE A

##### Stima per capitalizzazione del reddito

**Valore unitario** = 3,40 € \* 12 mesi = 40,80 (€\*mq/anno)

| IMMOBILE<br>Unita deposito doganale:<br>110 mq | Sup. Lorda<br>(mq) | Coefficiente di<br>correzione | Valore unitario=<br>€ * mq/anno | RLma (€)        |
|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| ❖ Intera superficie                            | 110                | 1                             | 40,80                           | <b>4.488,00</b> |

**RLma**= Reddito Lordo medio annuo = 110 x 40,80= **4.488,00 euro**

**RNma**= Reddito Netto medio annuo = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines)=

= **4.488** – (448,80+493,68+538,56)= **3.006,96 euro**

**Q**= manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)=

= 4.488,00 x 0,10 = **448,80 euro**

**Imp.**= Imposte e tributi vari (11% di RLma) = 4.488,00 x 0,11 = **493,68 euro**

**Sf. e Ines.**= Sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma)= 4.488,00 x 0,12 = **538,56 euro**

**VA1**= Valore di stima = RNma/r= 3.006,96 x 100/3,50= € 85.913,14 ≈ € 85.913,00 = **VA1**



**r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la zona urbana di Augusta, comunque non molto distante dal Capoluogo di provincia è pari a 3,50%.**

**VA1= € 85.913,00**

### **Stima sintetico comparativa**

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (buona) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni (cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati) adibiti a magazzini o deposito merci, con accesso indipendente e con la presenza al suo interno di un impianto funzionante per celle frigorifere per il mantenimento e la conservazione a lungo termine degli alimenti e cibi varia tra 700 €/mq e 850 €/mq, per la zona prossima al porto in cui si trova.

Trovandosi l'IMMOBILE A in tale zona si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore di € 780 per mq di superficie lorda commerciale, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- i. Coefficienti di età, qualità e stato. Per immobili in edifici di età oltre i 50 anni (all'interno dell'immobile è stata effettuata una parziale manutenzione, risalente a non più di dieci anni addietro), di tipo medio e stato di manutenzione buono, si ha il seguente valore:  
0,65

In questo caso il Coefficiente Globale è pari a 0,65. Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

Coefficiente globale= 0,65

780 €/mq x 0,65 = 507,00 €/mq

**VA2= 507,00 €/mq x 110 mq = € 55.770,00 = VA2**

**VA2= € 55.770,00**



Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE A** che è il seguente:

**VA**= (VA1+VA2)/2= (85.913,00 + 55.770,00)/2 = € 70.841,50 ≈ **€ 70.842,00** (diconsi euro settantamila e ottocentoquarantadue,00) **IMMOBILE A**

| <b>TAB. 3 – Valore finale del <u>lotto 1</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.</b> | <b>Euro</b>      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Valore totale dell'Immobile A – (VA)                                                      | 70.842,00        |
| Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'Immobile A – (vedi TAB. 2)                | - 800            |
| <b><u>Valore finale lotto 1</u></b>                                                       | <b>70.042,00</b> |
| <b><u>VALORE DEL LOTTO 1</u> = € 70.042,00 (diconsi euro settantamilaquarantadue,00)</b>  |                  |

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.



## LOTTO 2

### 4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

**IMMOBILE B:** *Deposito, posto al piano terra, ubicato ad Augusta (SR), Via Marina di Ponente n.ri 54-56, Piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 91, P.IIIa 4144, Sub. 3 (ex F. 96, P.IIIa 520, Sub. 3); zona censuaria: 1, Categoria: C/2 (magazzino, deposito), Classe: 2, Consist.: 206 mq, Sup. Catastale: 227 mq, Rendita: Euro 680,90.*

### 4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

#### Descrizione del contesto in cui ricade il bene

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'Edificio in cui è ubicato l'immobile ricade all'interno del Centro Storico di Augusta, nella zona prospiciente il Porto, nella parte di Ponente, ed è delimitato da due bassi, posti rispettivamente a Nord e a Sud, e da due strade: Via Marina di Ponente ad Ovest e Via X Ottobre ad Est;

#### Descrizione del bene – IMMOBILE B

2. L'unità immobiliare è parte di un edificio, tipo palazzina indipendente in c.a., realizzato a metà degli anni '60: il piano terra, in parte sul livello terreno e in parte seminterrato, adibito a magazzino/deposito, i piani superiori destinati ad uso residenziale;
- L'immobile è posto al piano terra, ai civici 54-56 di Via Marina di Ponente, ed è caratterizzato da due accessi carrabili, con saracinesche avvolgibili in ferro; all'interno è composto da un unico grande locale senza finestre;
  - Il locale è dotato di impianto elettrico;
  - L'immobile non presenta parti in comproprietà con i vicini, né è gravato da servitù di alcun tipo;
  - Sulla via principale, da cui si accede all'immobile, non esistono posti auto assegnati.

### 4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO



Dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta intestato a:

1. [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/1.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 17/02/2016 il Liquidatore della società esecutata, sig. [REDACTED] (Doc. D'identità n. [REDACTED] rilasciato dal Comune di Augusta il 09/08/2007, con scadenza l'08/08/2017), ha dichiarato che l'immobile è attualmente in uso alla società esecutata e che non vi sono contratti d'affitto a terzi (ALL.C);

#### 4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### LOTTO 2

#### IMMOBILE B

##### **a.iv. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

a.iv.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vcoli di questa natura.

##### **a.v. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

a.v.1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA DEL 25/06/2015 Repertorio 2568, Nota di TRASCRIZIONE in data 15/09/2015 – Registro Particolare n. 9983 Registro Generale n. 13507 a Favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 e Contro [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 (ALL. M);

##### **a.vi. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

a.vi.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra di un edificio composto da più piani indipendenti, non possiede accessi da parti comuni ma direttamente da una pubblica



via. La destinazione a deposito prevede un impianto elettrico ad uso esclusivo carico del proprietario. Non sono previste spese fisse annuali legate ad altre utenze.

a.vi.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Allo stato attuale, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono spese di questa natura.

a.vi.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

L'immobile in oggetto in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente non possiede spese di questa natura.

a.vi.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

- Alla data odierna, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano cause in corso riguardanti l'immobile in oggetto.

a.vi.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):

- [REDACTED] :
  - ◆ Proprietà per 1/1 fino al 26/04/1990;
- [REDACTED]  
[REDACTED]
  - ◆ proprietà per 1/1 fino ad oggi.

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti e la relazione notarile per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. L):

- Atto di Compravendita del 26/04/1990, Rep. 10903, Racc. 2166, Rogante: dott. MARCIANO Sergio, Registrato ad Augusta il 02/05/1990 con n. 362;
- Nota di Trascrizione presentata in data 28/04/1990, Reg. gen. n. 7706 Reg. part. n. 6091, relativa al Atto di compravendita del 26/04/1990, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], riguardo l'immobile sito in Augusta Via Marina di Ponente n. 54/56, posto al piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 96, P.IIIa 520, Sub. 3.



■

#### **4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE**

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

##### **IMMOBILE B**

- Per l'immobile la ricerca presso gli archivi dell'ufficio urbanistica non ha prodotto risultati utili, pertanto non sono stati trovati documenti specifici o strettamente inerenti l'unità. Tuttavia durante la suddetta ricerca il perito ha constatato l'esistenza di un Certificato di Agibilità per l'immobile attiguo appartenente allo stesso edificio in cui ricade l'immobile in oggetto, posto ai civici 58-60 (quest'ultimo appartenente ad altra ditta proprietaria), con caratteristiche analoghe (ubicazione al piano terra, analoga dimensione interna e numero di aperture su strada). Pertanto si può ritenere che l'edificio sia stato realizzato con regolari permessi, probabilmente in un periodo antecedente al 1967 (senza obbligo di titolo concessorio);
- Dal sopralluogo effettuato all'interno dei locali, come documentato dalla relazione fotografica, l'immobile risulta attualmente adibito ad uso magazzino-deposito merci, così come riportato nella destinazione catastale (attualmente come C/2).

#### **4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione**

- L'immobile risulta adibito a generico deposito merci e non possiede documenti depositati in Comune, pertanto, essendo realizzato prima del 1967, non necessita di procedure di regolarizzazione, né di tipo urbanistico né tanto meno di tipo catastale, essendo la planimetria catastale rispondente allo stato attuale dei luoghi.

#### **4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

- Per l'immobile in oggetto non è previsto l'obbligo di emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) essendo destinato a magazzino/deposito.



**4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE****4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO 2****IMMOBILE B**

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra di un edificio multipiano, possiede due accessi indipendenti, è attualmente adibita a magazzino/deposito merci, disposto su unico livello, con superficie lorda complessiva, pari a 225 mq e superficie utile netta pari a 208,00 mq, compreso l'attiguo locale tecnico per le macchine, con accesso indipendente. I locali che compongono l'immobile hanno altezza utile compresa tra 3,22 ml e 3,32 ml(ALL. F).

Dagli ingressi su Via Marina di Ponente, n. 54-56, si accede in un locale unico, con pilastri portati posti al centro. La superficie di tale spazio è riportata nella tabella successiva. (ALL. F e ALL. G).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

| TAB. 4 – IMMOBILE B - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni. |                        |                        |                                        |                                            |                              |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <u>Locali interni</u>                                                          | <u>Sup. Netta (mq)</u> | <u>Sup. Lorda (mq)</u> | <u>Coeff. Pertinenziale o anomalie</u> | <u>Sup. Commerciale convenzionale (mq)</u> | <u>Stato di manutenzione</u> | <u>Esposizione aperture</u> |
| Locale unico                                                                   | 208                    | 225                    | 1                                      | 225                                        | Pessimo                      | Ovest                       |
| <b>TOTALE (A)</b>                                                              | <b>208</b>             | <b>225</b>             | <b>1</b>                               | <b>225</b>                                 | <b>Pessimo</b>               | -                           |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (A)= 225,00 mq</b>                     |                        |                        |                                        |                                            |                              |                             |

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in c.a., con tamponature perimetrali in laterizi di spessore pari a circa 30/40 cm rivestiti da intonaco, con solaio interpiano in latero-cemento.

Gli ingressi possiedono chiusure costituite da saracinesche in ferro. Non sono presenti altre aperture o affacci laterali. Infine, l'immobile risulta dotato di un impianto elettrico.

**4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI**

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 3) Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili similari a quello oggetto di stima;



- 4) Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

**Fonti d'informazione utilizzate**

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – II° semestre - Anno 2015, Comune di Augusta, Fascia Centrale/VIE UMBERTO, MEGARA, X OTTOBRE, XIV OTTOBRE, EPICARMO, GARIBALDI – Codice di zona B1;*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Agenzie immobiliari;*

**4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo**

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfritto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

**4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa**

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STIMA DEL LOTTO 2 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|



**IMMOBILE B****Stima per capitalizzazione del reddito**

**Valore unitario** = 2,40 € \* 12 mesi = 28,80 (€\*mq/anno)

| <b>IMMOBILE B</b><br>Unità magazzino/deposito:<br>225 mq | <b>Sup. Lorda</b><br><b>(mq)</b> | <b>Coefficiente di</b><br><b>correzione</b> | <b>Valore unitario=</b><br><b>€ * mq/anno</b> | <b>RLma (€)</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| ❖ Intera superficie                                      | 225                              | 1                                           | 28,80                                         | <b>6.480,00</b> |

**RLma**= Reddito Lordo medio annuo = 225 x 28,80= **6.480,00 euro**

**Q**= manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)=

= 6.480,00 x 0,10 = **648,00 euro**

**Imp.**= Imposte e tributi vari (11% di RLma) = 6.480,00 x 0,11 = **712,80 euro**

**Sf. e Ines.**= Sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma)= 6.480,00 x 0,12 = **777,60 euro**

**RNma**= Reddito Netto medio annuo = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines)=

= **6.480 – (648,00+712,80+777,60)= 4.341,60 euro**

**VB1**= Valore di stima = RNma/r= 4.341,60 x 100/3,50= € 124.045,71 ≈ € 124.046,00 = **VB1**

**r**= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= **per la zona urbana di Augusta, comunque non molto distante dal Capoluogo di provincia è pari a 3,50%.**

**VB1= € 124.046,00**

**Stima sintetico comparativa**

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (buona) e della destinazione urbanistica della zona.



Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni (cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati) adibiti a magazzini o deposito merci, con accesso indipendente varia tra 600 €/mq e 850 €/mq, per la zona prossima al porto in cui si trova.

Trovandosi l'IMMOBILE B in tale zona e date le pessime condizioni in cui si trova, si ritiene di applicare come per la stima il valore di € 700 per mq di superficie lorda commerciale, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- ii. Coefficienti di età, qualità e stato. Per immobili in edifici di età oltre i 50 anni (fra l'altro all'interno dell'immobile non è stata mai effettuata alcuna manutenzione), di tipo medio e stato di manutenzione buono, si ha il seguente valore: 0,65

In questo caso il Coefficiente Globale è pari a 0,65. Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

Coefficiente globale= 0,65

700 €/mq x 0,65 = 455,00 €/mq

**VB2 = 455,00 €/mq x 225 mq = € 102.375,00 = VB2**

**VB2= € 102.375,00**

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE B** che è il seguente:

**VB= (VB1+VB2)/2= (124.046,00 + 102.375,00)/2 = € 113.210,50 ≈ € 113.210,00**  
(diconsi euro centotredicimiladuecentodieci,00) **IMMOBILE B**

**VALORE DEL LOTTO 2 = € 113.210,00 (diconsi euro**  
**centotredicimiladuecentodieci,00)**

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.



## LOTTO 3

### 4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

**IMMOBILE C:** *Deposito, posto al piano terra, ubicato ad Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 15, Piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 95, P.Illa 1114, Sub. 5; zona censuaria: 1, Categoria: C/6 (autorimessa), Classe: 3, Consist.: 126 mq, Sup. Catastale: 143 mq, Rendita: Euro 449,01.*

### 4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

#### Descrizione del contesto in cui ricade il bene

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'Edificio in cui è ubicato l'immobile ricade all'interno del Centro Storico di Augusta, nella parte prospiciente il Porto, nella zona di Ponente. E' delimitato da due strade (Via marina di Ponente ad Est e Via Etna a Nord) e confina ad Ovest e a Sud con immobili di altre due ditte proprietarie;

#### Descrizione del bene – IMMOBILE C

- L'unità immobiliare è parte di un edificio, tipo palazzina indipendente in c.a., realizzato tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60: il piano terra, si compone di diverse unità con varie destinazioni: garage, magazzini e negozi, mentre i piani superiori sono destinati quasi esclusivamente ad uso residenziale. L'edificio possiede i nulla osta e le agibilità previste dalla legge durante per il periodo di realizzazione.
- L'immobile è posto al piano terra, al civico n. 15 di Via Marina di Ponente, ed è caratterizzato da un solo accesso carrabile, con saracinesche avvolgibili in ferro, e da un'altra apertura, larga quanto una porta, con affaccio su Via Etna; all'interno è composto da un unico grande locale;
- Il locale è dotato di impianto elettrico, la cui conformità dovrà essere verificata;
- All'interno dell'immobile è presente una vecchia cella frigorifera, ormai non più in funzione, del tipo box removibile;



- L'immobile non presenta parti in comproprietà con i vicini, né è gravato da servitù di alcun tipo;
- Sulla via principale, da cui si accede all'immobile, non esistono posti auto assegnati;
- In fine, come dichiarato dal Liquidatore, [REDACTED], il civico n. 21 (con cui confina l'immobile C) non è mai stato in possesso della Società esecutata.

#### 4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ E DELLO STATO DI POSSESSO

Dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta intestato a:

2. [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/1.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 17/02/2016 il Liquidatore della società esecutata, sig. [REDACTED] rilasciato dal Comune di Augusta il 09/08/2007, con scadenza l'08/08/2017), ha dichiarato che per l'immobile non vi sono contratti d'affitto a terzi (ALL.C);

#### 4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

##### LOTTO 3

#### IMMOBILE B

##### **a.vii. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

a.vii.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.

##### **a.viii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

a.viii.1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA DEL 25/06/2015 Repertorio 2568, Nota di TRASCRIZIONE in data 15/09/2015 – Registro Particolare n. 9983 Registro Generale n. 13507 a Favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 e Contro [REDACTED]



\_\_\_\_\_

a.ix.

a.ix.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra di un edificio composto da più piani indipendenti, non possiede accessi da parti comuni ma direttamente da una pubblica via. La destinazione a deposito prevede un impianto elettrico ad uso esclusivo carico del proprietario. Non sono previste spese fisse annuali legate ad altre utenze.

a.ix.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Allo stato attuale, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono spese di questa natura.

a.ix.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

L'immobile in oggetto in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente non possiede spese di questa natura.

a.ix.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

- Alla data odierna, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano cause in corso riguardanti l'immobile in oggetto.

a.ix.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):

- [REDACTED] .F. n.p.:
  - ◆ Proprietà per 1/2 fino al 30/06/1981;
- [REDACTED]:
  - ◆ Proprietà per 1/2 fino al 30/06/1981;
- [REDACTED]
  - ◆ proprietà per 1/1 fino al 14/07/1989.

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- ◆ proprietà per 1/1 fino ad oggi.

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, dell'ispezione ipotecaria e della relazione notarile per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

- Atto di Compravendita del 30/06/1981, Rep. 63917, Racc. 17548, Rogante: dott. PANDOLIFINI Salvatore, Registrato ad Augusta il 01/07/1981 con n. 676.
- Nota di Trascrizione presentata in data 17/07/1989 e variata in data 06/05/2004, Reg. gen. n. 12372 Reg. part. n. 9619, A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] relativa al trasferimento del patrimonio sociale, riguardo gli immobili: Via Marina di Ponente n. 62, al N.C.E.U. al F. 96, P.IIIa 532, Sub. 6, e Via Marina di Ponente n. 15, al N.C.E.U. al F. 95, P.IIIa 1114 sub. 5 e parte sub. 3.
- Nota di Trascrizione presentata in data 25/09/1995, Reg. gen. n. 13033 Reg. part. n. 9768, Rogante: dott. S. Marciano, per Atto di Compravendita nuda proprietà per 1/2, A favore di [REDACTED] [REDACTED], riguardante anche l'immobile di via Marina di Ponente n. 15, al N.C.E.U. al F. 95, P.IIIa 1114 sub 5. Successivamente rettificata in data 04/11/1996 perché erroneamente indicata la P.IIIa 1114 sub 5 al posto della P.IIIa 1114 sub 3.
- Nota di Trascrizione (Rettifica) presentata in data 04/11/1996, Reg. gen. n. 16337 Reg. part. n. 13245, Rogante: dott. S. Marciano, per Atto di Compravendita nuda proprietà per 1/2, A favore di [REDACTED] [REDACTED], riguardante anche l'immobile di via Marina di Ponente piano terra, al N.C.E.U. al F. 95, P.IIIa 1114 sub 3. **Nel quadro D è stata riportata la seguente dicitura: Si rettifica l'atto ai rogiti not. S. Marciano del 21-09-1995 nel quale per errore materiale il subalterno dell'immobile venduto fu indicato come sub. 5 invece di sub. 3.**

#### 4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare l'esistenza della seguente documentazione:



**IMMOBILE C**

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili per il progetto rilasciato dal Comune di Augusta il 26/01/1959, per l'intero edificio in cui ricade l'immobile in oggetto;
- Approvazione del progetto di variante con delibera del 03/05/1960 e trasmissione degli elaborati grafici modificati;
- Licenza d'uso della costruzione per le opere in cemento armato, rilasciata dal Prefetto della Provincia di Siracusa in data 01/02/1961, per l'intero edificio in cui ricade l'immobile in oggetto;
- Autorizzazione di Abitabilità per l'intero edificio in cui ricade l'immobile in oggetto, Rilasciata dal Comune di Augusta in data 07/07/1960;

Dal confronto con le ultime piante depositate presso il Comune di Augusta, si riscontra una difformità nella distribuzione interna dei locali. Tale incongruità riguarda la superficie totale dell'immobile in oggetto che in origine (negli elaborati del 1960) risultava più piccolo (circa 48 mq), poi ampliato con altri due spazi così come descritto nell'atto di compravendita del 30/06/1981. Pertanto, mentre la planimetria catastale del 20/02/1982 risulta coincidente con la situazione odierna, lo stesso non si può dire degli elaborati urbanistici presenti negli archivi del Comune, dove la situazione rimane immutata al 1960.

Infine, l'immobile risulta catastalmente destinato ad autorimessa/garage (cat. C/6) ma dal sopralluogo effettuato, così come documentato dalla relazione fotografica e dal verbale di sopralluogo, si evince che l'attualmente utilizzo dei locali è per magazzino-deposito merci. Se si vuole ripristinare l'originaria destinazione, bisognerà provvedere allo sgombero di tutte le masserizie, compresa la cella frigorifera esistente, ormai in disuso, del tipo box facilmente removibile.

#### **4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione**

L'immobile in oggetto, con destinazione catastale ad autorimessa/garage (cat. C/6), è stato realizzato negli anni 1959-60, e risulta dotato di tutte le autorizzazioni previste per l'epoca. Dal riscontro in loco è emersa però una incongruenza tra la pianta urbanistica e quella catastale, essendo solo quest'ultima aggiornata alla situazione descritta dall'atto di compravendita del 30/06/1981. Per poter procedere alla regolarizzazione dell'attuale disposizione interna degli spazi sotto il profilo urbanistico sarà necessario presentare una pratica per l'accertamento di conformità alla normativa vigente (ex art. 13 della L.R. 47/85) e procedere alla sanatoria dell'immobile:



| <b>Tab. 5) Pratica di sanatoria – IMMOBILE C</b> ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 (ex art. 13 L. 47/85)                                                                                                                                                  | <b>Costo stimato (Euro) IVA esclusa</b><br>(salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>T05.01</b> Relazione Tecnica redatta da parte di un tecnico abilitato, compresi gli elaborati grafici aggiornati alla situazione odierna.                                                                                                             | 1.000,00                                                                                                |
| <b>T05.02</b> Oblazione da corrispondere al Comune nella <i>misura del doppio degli oneri di costruzione relativiale opere realizzate in difformità</i> . Le suddette opere sono state computate sulla base del vigente prezzario regionale (anno 2013). | 600,00                                                                                                  |
| <b>T05.03</b> Marche da bollo, diritti di segreteria e di esame progetto (costo orientativo)                                                                                                                                                             | 150,00                                                                                                  |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                                                                                                                            | <b>1.750,00</b>                                                                                         |

#### 4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

- Per l'immobile in oggetto non è previsto l'obbligo di emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) essendo destinato a magazzino/deposito.

#### 4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE

##### 4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO 3

##### IMMOBILE C

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra di un edificio multipiano, possiede un solo accesso carrabile indipendente, è attualmente adibita a magazzino/deposito merci, disposto su unico livello, con superficie lorda complessiva, pari a 143 mq e superficie utile netta pari a 126,00 mq, compreso l'attiguo locale tecnico per le macchine, con accesso indipendente. I locali che compongono l'immobile hanno altezza utile di circa 3,47 ml (ALL. F e ALL.G).

Dall'ingresso su Via Marina di Ponente n. 15, si accede direttamente ad un unico locale con una porta laterale su Via Etna (ALL. G).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

| <b>TAB. 6 – IMMOBILE C - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni.</b> |                        |                        |                                        |                                            |                              |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Locali interni</u></b>                                                          | <b>Sup. Netta (mq)</b> | <b>Sup. Lorda (mq)</b> | <b>Coeff. Pertinenziale o anomalie</b> | <b>Sup. Commerciale convenzionale (mq)</b> | <b>Stato di manutenzione</b> | <b>Esposizione aperture</b> |
| Locale unico                                                                          | 126                    | 143                    | 1                                      | 143                                        | buono                        | Est                         |
| <b>TOTALE (A)</b>                                                                     | <b>126</b>             | <b>143</b>             | <b>1</b>                               | <b>143</b>                                 | <b>buono</b>                 | <b>-</b>                    |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (A)= 143,00 mq</b>                            |                        |                        |                                        |                                            |                              |                             |



Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in c.a., con tamponature perimetrali in laterizi di spessore pari a circa 30/40 cm rivestiti da intonaco, con solaio interpiano in latero-cemento. L'ingresso possiede una chiusura costituita da una saracinesca in ferro. E' presente solo un'altra apertura a porta, con affaccio sulla Via Etna. Infine, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico da revisionare.

#### 4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 5) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 6) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

#### Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – II° semestre - Anno 2015, Comune di Augusta, Fascia Centrale/VIE UMBERTO, MEGARA, X OTTOBRE, XIV OTTOBRE, EPICARMO, GARIBALDI – Codice di zona B1;*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Agenzie immobiliari;*

#### 4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

#### 4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:



- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STIMA DEL LOTTO 3 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

**IMMOBILE C****Stima per capitalizzazione del reddito**

**Valore unitario** = 3,00 € \* 12 mesi = 36,00 (€\*mq/anno)

| <b>IMMOBILE C</b><br>Unità magazzino/deposito:<br>143 mq | <b>Sup. Lorda</b><br><b>(mq)</b> | <b>Coefficiente di</b><br><b>correzione</b> | <b>Valore unitario=</b><br><b>€ * mq/anno</b> | <b>RLma (€)</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| ❖ Intera superficie                                      | 143                              | 1                                           | 36,00                                         | <b>5.148,00</b> |

**RLma**= Reddito Lordo medio annuo = 143 x 36,00= **5.148,00 euro**

**Q**= mantenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)=

= 5.148,00 x 0,10 = **514,80 euro**

**Imp.**= Imposte e tributi vari (11% di RLma) = 5.148 x 0,11 = **566,28 euro**

**Sf. e Ines.**= Sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma)= 5.148,00 x 0,12 = **617,76 euro**

**RNma**= Reddito Netto medio annuo = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines)=

= **5.148 – (514,80+566,28+617,76)= 3.449,16 euro**

**VC1**= Valore di stima = RNma/r= 3.449,16 x 100/3,50= € 98.547,43 ≈ € 98.547,00 = **VC1**

**r**= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= **per la zona urbana di Augusta, comunque non molto distante dal Capoluogo di provincia è pari a 3,50%.**



|                         |
|-------------------------|
| <b>VC1= € 98.547,00</b> |
|-------------------------|

### Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (buona) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni (cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati) adibiti a magazzini o deposito merci, con accesso indipendente varia tra 600 €/mq e 850 €/mq, per la zona prossima al porto in cui si trova.

Trovandosi l'IMMOBILE C in tale zona e date le pessime condizioni in cui si trova, si ritiene di applicare come per la stima il valore di € 800 per mq di superficie lorda commerciale, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- iii. Coefficienti di età, qualità e stato. Per immobili in edifici di età oltre i 50 anni (fra l'altro all'interno dell'immobile non è stata mai effettuata alcuna manutenzione), di tipo medio e stato di manutenzione buono, si ha il seguente valore: 0,65

In questo caso il Coefficiente Globale è pari a 0,65. Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

Coefficiente globale= 0,65

$800 \text{ €/mq} \times 0,65 = 520,00 \text{ €/mq}$

**VC2= 520,00 €/mq x 143 mq = € 74.360,00 = VC2**

|                         |
|-------------------------|
| <b>VC2= € 74.360,00</b> |
|-------------------------|

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'IMMOBILE C che è il seguente:



**VC**= (VC1+VC2)/2= (98.547,00 + 74.360,00)/2 = € 86.453,50 ≈ **€ 86.454,00** (diconsi euro ottantaseimilaquattrocentocinquantaquattro,00) **IMMOBILE C**

| <b>TAB.7 – Valore finale del <u>lotto 3</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.</b>         | <b>Euro</b>      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Valore totale dell'Immobile C – (Vc)                                                             | 86.454,00        |
| Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'Immobile A – (vedi TAB. 5)                       | - 1.750,00       |
| <b><u>Valore finale lotto 3</u></b>                                                              | <b>84.704,00</b> |
| <b><u>VALORE DEL LOTTO 3</u> = € 86.704,00 (diconsi euro ottantaseimilasettecentoquattro,00)</b> |                  |

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.



| <b><u>TAB.8 – Riepilogativa del Valore finale dei tre lotti, <i>al netto dei costi di regolarizzazione</i></u></b>             | <b>Euro</b>       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| VALORE DEL LOTTO 1 - IMMOBILE A                                                                                                | 70.042,00         |
| VALORE DEL LOTTO 2 - IMMOBILE B                                                                                                | 113.210,00        |
| VALORE DEL LOTTO 3 - IMMOBILE C                                                                                                | 86.704,00         |
| <b><u>Valore complessivo finale</u></b>                                                                                        | <b>269.956,00</b> |
| <b><u>VALORE COMPLESSIVO LOTTI = € 269.956,00</u> (<i>diconsi euro duecentosessantatanovemilanovecentocinquantasei,00</i>)</b> |                   |

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 09/05/2016

**L'esperto per la stima**

Dott. Arch. Antonino Merendino

---



**ALLEGATI:**

- All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;
- All. C – Verbali inizio operaz. peritali e sopralluogo;
- All. D – Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Augusta;
- All.E – Individuazione Immobili (E.1, E.2 e E.3);
- All. F– Elaborati grafici dello Stato di Fatto degli immobili (F.1, F.2 e F.3);
- All.G – Documentazione Fotografica (G.1, G.2 e G.3);
- All. H – Planimetrie catastali degli immobili;
- All. I – Visure storiche degli immobili;
- All. L – Atti di compravendita degli immobili;
- All. M – Ispezioni ipotecarie per gli immobili, relative agli ultimi 20 anni.



## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. **241/2015** R.G. Es.

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

NEI CONFRONTI DI:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Chiara Salamone**

### CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

- **IMMOBILE A:** Sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 62 angolo Piazza della Rotonda, Piano Terra, riportato al N.C.E.U. al F. 91, P.Ila 4145, Sub. 6 (ex F. 96, P.Ila 532, Sub. 6);
- **IMMOBILE B:** Sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n.ri 54-56, Piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 91, P.Ila 4144, Sub. 3 (ex F. 96, P.Ila 520, Sub. 3);
- **IMMOBILE C:** Sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 15, Piano terra, riportato al N.C.E.U. al F. 95, P.Ila 1114, Sub. 5.

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Corso Umberto n. 16, nominato esperto nella causa in epigrafe,

### CERTIFICA

**Che il più probabile valore di mercato per i suddetti immobili, al netto dei costi di regolarizzazione, per:**

- **LOTTO 1- IMMOBILE A** è di € 70.042,00 (*diconsi euro settamilaquarantadue,00*);
- **LOTTO 2 - IMMOBILE B** è di € 113.210,00 (*diconsi euro centotredicimiladuecentodieci,00*);
- **LOTTO 3 - IMMOBILE C** è di € 86.704,00 (*diconsi euro ottantaseimilasettecentoquattro,00*);

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo dei tre lotti dell'intera quota di 1/1 è pari alla seguente cifra:

**il valore complessivo dei tre lotti è di € 269.956,00** (*diconsi euro duecentosessantanovemilanovecentocinquantasei,00*)

Siracusa, 09/05/2016

L'esperto per la stima

\_\_\_\_\_

Dott. Arch. Antonino Merendino

