

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 7

a) + b) Esatta indicazione, individuazione e descrizione sommaria del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 7" è un'autorimessa al piano terra, di un edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra ubicato in via Vanvitelli n.49 avente le seguenti quote millesimali;

- millesimi proprietà, 28,38

L'edificio è destinato per la maggior parte ad abitazioni ed è raggiungibile da Siracusa percorrendo viale Zecchino, da viale Tica, per 300 metri dove si raggiunge via Vanvitelli. Svoltando su detta via si procede per 200 metri trovandosi sulla sinistra il cancello d'ingresso al n.49.

Il lotto ove è ubicato l'edificio confina su tre lati con altre proprietà e sul lato est con la via Vanvitelli.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale; individuata al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 33, particella 160 sub 8 (piano T), categoria A/6, classe 3, consistenza 22 mq.

c) Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà

dei Sig.ri e in reg-

 per 1/2 di

icati pro-

prietari.

d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico del-

l'acquirente e che saranno cancellati regolariz-

zati dalla procedura:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti

forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa

risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- per domande giudiziali: *nessuno*,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge: *nessuno*,
- altri pesi e limitazioni d'uso: *nessuno*,

II. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati

o regolarizzati al momento della vendita a cura e

spese della procedura;

• ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del **27/10/2000** - Registro Genera-

le n. **15811**, Registro Particolare n. **2148** - Ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire **650.000.000**, ipoteca a favore di Ban-

ca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di

lire **1.3000.000.000** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.,

contro

ISCRIZIONE CONTRO del **13/10/2004** - Registro Genera-

le n.23768, Registro Particolare n.6171 - Ipoteca
derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **465.000,00**, ipoteca a favore di Banca
Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di eu-
ro **930.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al fo-
glio 32 particella 2314 sub 27,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,
- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.,

CCP

FRANCESCO, VALVO CICLIA, ED. 1981

ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2009 - Registro Generale n.14876, Registro Particolare n.3195 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro 97.178,09, ipoteca a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. di euro 120.678,09 su:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,
- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

Contro; .

ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2012 - Registro Generale n.4278, Registro Particolare n.379 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro 135.734,89, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.

- PIGNORAMENTI ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/12/2013** - Registro Generale n.**18410**, Registro Particolare n.**14031** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. dei seguenti immobili:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.

Contro; ~~la~~ Rosa Silvano,

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2010 - Registro Gene-
rale n.11672, Registro Particolare n.7798 - Atto
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-
mobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca
Nazionale del Lavoro S.P.A. dei seguenti immobili:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186

particella 149 sub 3.

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- importo annuo delle spese di gestione e manutenzione (spese condominiali): la quota annua da versare, secondo la ripartizione millesimale, è di €. 24,00,,

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna,

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: quote condominiali, relative ai due anni anteriori, per un importo pari a €. 48,00,

- eventuali cause in corso: nessuna,

- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto

d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/1982 - Registro Generale n. 17956, Registro Particolare n. 15141 - atto

notarile pubblico, compravendita del 19/11/1982,

notaio Franga Anna Lisa, contro Carbonaro Giovanni

a favore

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 160 sub 8,

**e) Elencazione delle pratiche edilizie e regolarità
dell'immobile sotto il profilo urbanistico:**

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli
archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune
di Siracusa hanno portato alla luce l'esistenza di;

- una Concessione Edilizia n.239 del 28/01/1980

(allegato 6e) per la "COSTRUZIONE DI UN FABBRICA-
TO IN SR VIA VANVITELLI, PREVIA DEMOLIZIONE DELLA
PREESISTENZA".

Rispetto ai titoli rilasciati non sono state ese-
guiti, successivamente, lavori difformi.

Risulta rilasciato certificato di abitabilità Prot.
n.3182/Ig del 14/04/1982 (allegato 7d).

f) Descrizione analitica dei beni pignorati:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE "a"

Il garage fa parte di un condominio costruito al-
l'inizio degli anni '80.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità
oggetto della presente procedura esecutiva, è rea-
lizzato con struttura in cemento armato e solai in
latero-cementizi gettati in opera di spessore al
finito di 25 cm. circa; i muri esterni e di separa-
zione interna sono realizzati con blocchi di pietra
calcarea per uno spessore di 25 cm. circa.

Esternamente l'immobile si presenta ben intonacato ed in discreto stato di conservazione.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

Il garage è dotato semplicemente di impianto elettrico ed idrico-fognario.

Tutti gli impianti sono funzionanti ma sprovvisti di certificati di conformità.

Le finiture interne sono semplici; intonaco di tipo civile e pavimentazione in graniglia. La chiusura con saracinesca in ferro a comando manuale.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Garage	22,44	1,0	22,44
SOMMANO			22,44

g) Dotazioni condominiali e pertinenze:

Le dotazioni condominiali consistono negli spazi esterni adibiti a spazio di manovra e parcheggio.

Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

1) Criterio di stima per valori comparativi;

2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegato 8g).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manuten-

tive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 800,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale ragguagliata al 50% della sua reale estensione). Dai Rilievi effettuati si ricava: superficie totale di **22,44 mq.** di **superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$800,00 \text{ €/mq.} \times 22,44 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 17.952,00.}}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobili-

liare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta

(N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9c) risulta che il valore di mercato in euro/mq per box ubicati nel Comune di Siracusa in stato conservativo normale in zona urbana/periferica oscilla tra un **valore min** di **750 €/mq** ed un **valore max** di **1.000 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, quindi più facilmente vendibile, ma facendo parte di un condominio si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max.

Autorimessa: $(\text{€/mq } 750 + \text{€/mq } 1000) / 2 = \text{€/mq } 875,00$

Per cui un valore complessivo di:

$875,00 \text{ €/mq.} \times 26,09 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€} 22.828,75.}}$

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio (allegato 9c) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per box un **valore min** di **3,20 €/mq** ed un **valore max** di **4,6 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Autorimessa: €/mq **3,20**

Per cui un valore di locazione pari a:

$3,20 \text{ €/mq.} \times 26,09 \text{ mq.} = \text{€. } 83,49.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 83,49 \text{ €/mese,}$

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 83,49 \times 12 / 0,04 = 1001,88 / 0,04 = \text{€.}$

25.047,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 7

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

AUTORIMESSA

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

€. 17.952,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unita-

ri dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 22.828,75,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€. 25.047,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio $(€. 17.952,00 + €. 22.828,75 + €. 25.047,00) / 3 = €. 21.942,58.$

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 21.942,58.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

€. 21.942,58

che viene approssimato per eccesso a €. 21.943,00 (diconsi euro ventunomilanovecentoquarantatre virgola zero).

i) Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 8

a) + b) Esatta indicazione, individuazione e descrizione sommaria del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 8" è costituito da un terreno sul quale è stato costruito un villino destinato ad uso abitativo e ricade in un contesto rurale di edilizia ed abitazioni stagionali. Il villino, che si sviluppa su due livelli, è ubicato in contrada Castagna nella frazione di San Corrado Fuori le Mura del comune di Noto. Esso è raggiungibile da Noto percorrendo la SS 287 in direzione San Corrado di Fuori per 3,5 km. e oltrepassato il bivio per l'eremo di San Corrado, sulla sinistra, a metri 200 si svolta a destra e dopo 50 metri ancora a destra e alla fine della stradina si svolta di nuovo a destra e poi a sinistra alla traversa successiva dove a 200 metri si arriva al cancello d'ingresso sulla sinistra. Il lotto ove è ubicato l'edificio confina su tre lati con altre proprietà e sul lato sud con strada comunale.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalle seguenti unità immobiliari catastali; individuate al catasto terreni come segue:

a) al foglio 186, particella 149, qualità Pascolo, classe 2, ha 00.20.10, RD €. 3,11, RA €. 1,04,

ed al catasto fabbricati come segue:

b) al foglio 186, particella 149 sub2 (piano T), categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq.,

c) al foglio 186, particella 149 sub3 (piano 1), categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani.

c) Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà dei Sic

d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico del-

l'acquirente e che saranno cancellati regolarizzati dalla procedura:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- per domande giudiziali: *nessuno*,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge: *nessuno*,

- altri pesi e limitazioni d'uso: *nessuno*,

II. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2000 - Registro Generale n.15811, Registro Particolare n.2148 - Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di lire 650.000.000, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di lire 1.3000.000.000 su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.,

contr

ISCRIZIONE CONTRO del **13/10/2004** - Registro Generale n.**23768**, Registro Particolare n.**6171** - Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **465.000,00**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. a.r.l. di euro **930.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 160 sub 8,
 - autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
 186 particella 149 sub 2,
 - villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
 particella 149 sub 3.,
 contro

ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2009 - Registro Genera-
 le n. **14876**, Registro Particolare n. **3195** - Ipoteca
 giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **97.178,09**, ipoteca a favore
 di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. di euro
120.678,09 su:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
 foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
 33 particella 160 sub 8,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
 186 particella 149 sub 2,
- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
 particella 149 sub 3.

ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2012 - Registro Generale n. 4278, Registro Particolare n. 379 - Ipoteca

giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **135.734,89**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.

P.A. di euro **200.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,
- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,
- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,
- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186

particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186

particella 149 sub 3.

- PIGNORAMENTI ed altre trascrizioni pregiudizievole:

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/12/2013** - Registro Generale n.**18410**, Registro Particolare n.**14031** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. dei seguenti immobili:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al

foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub
31,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio
33 particella 160 sub 8,
- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149,
- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio
186 particella 149 sub 2,
- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149 sub 3.

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/05/2010** - Registro Gene-
rale n.**11672**, Registro Particolare n.**7798** - Atto
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-
mobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca
Nazionale del Lavoro S.P.A. dei seguenti immobili:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella
2888 sub 10,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio

33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

Com

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- importo annuo delle spese di gestione e manutenzione (spese condominiali): *non risulta costituito alcun condominio,*

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna,*

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna,*

- eventuali cause in corso: *nessuna,*

- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del **17/01/1973** - Registro Generale n.**2785**, Registro Particolare n.**2587** - atto no-

tarile pubblico, compravendita del 29/12/1972, notaio Cultrera, contro Perna Margherita e Ali Mario

a fav

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186
particella 149,

**e) Elencazione delle pratiche edilizie e regolarità
dell'immobile sotto il profilo urbanistico:**

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Noto hanno portato alla luce l'esistenza di una Concessione Edilizia n.260 del 24/12/1975, "C.E per civile abitazione ubicata c/da S Corrado FM", la quale risulta non rintracciabile negli archivi così come riportato nel documento rilasciato dal comune di Noto in data 25/06/2014 a firma, del responsabile del procedimento Geom. G. Distefano e del Dirigente del Settore III Ing. Giuseppe Favaccio (allegato 6f).

Rispetto al titolo rilasciato non è stato possibile verificare se sono state eseguiti, successivamente, lavori difformi.

Unico riscontro possibile è dal confronto con le planimetrie depositate al catasto fabbricati.

Considerando i dati metrici riscontrabili nelle planimetrie e verificato le misurazioni effettuate

in sede di sopralluogo è stato possibile verificare la correttezza dell'ingombro del fabbricato e della superficie lorda.

Si evidenzia invece la non perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie così come di seguito specificato;

- chiusura con muro di una porzione della veranda al piano terra per ricavare una cisterna non accessibile,
- omessa finestra del vano cucina e porta-finestra nel vano letto 2 nella planimetria catastale del piano primo.

Queste difformità non necessitano di sanatoria urbanistica ma la regolarizzazione presso l'ufficio del Catasto Edilizia Urbano delle relative planimetrie.

Non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

f) Descrizione analitica dei beni pignorati:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

"a,b,c"

La villetta costruita a metà degli anni '70 è costituita da due unità immobiliari. La prima unità, al piano terra, è destinata ad autorimessa la seconda, al piano primo, è destinata ad abitazione. I due piani son collegati tra loro tramite una scala

esterna curva in cemento armato con pedate in lastre di marmo.

Lo sazio esterno è sistemato a giardino quello antistante la costruzione e a frutteto quello posteriore.

Costruttivamente l'immobile è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cementizi gettati in opera di spessore al finito di 25 cm.

circa; i muri esterni sono realizzati al piano terra con blocchi di pietra calcarea e al piano superiore con mattoni forati in doppia fila "a cassetta" con camera d'aria per uno spessore di 30 cm.

circa; le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

Esternamente l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione al piano superiore mentre al piano terra si denotano segni di distacco dell'intonaco in diversi punti delle travi e pilastri nonché in parte di alcuni solai della veranda e nelle vicinanze dell'autorimessa.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

La villetta è fornita degli impianti; elettrico, idrico e fognario.

L'impianto elettrico risulta funzionante ma sprovvisto di certificati di conformità.

L'ingresso all'autorimessa, avviene dal lato destro della veranda. Questo locale risulta ben rifinito ed è servito da un servizio igienico di modeste dimensioni.

La veranda al piano terra è molto ampia avente vedute su tre lati, verso est, verso ovest e verso sud quindi con una buona esposizione. Sul lato sinistro oltre il locale autorimessa è ricavato uno spazio chiuso non accessibile utilizzato come cisterna per riserva d'acqua. Questa cisterna risulta difforme in riferimento alla planimetria catastale dove è mancante.

L'accesso all'abitazione del piano primo, avviene tramite la scala esterna, sul lato sinistro della costruzione, e la veranda che la circonda sui tre lati est, ovest e sud e dalla quale si accede pure ad un ripostiglio esterno.

L'ingresso è direttamente nel soggiorno il quale è direttamente collegato con il disimpegno di tutti gli altri vani. Tutti questi ambienti, avente altezza variabile ma comunque non inferiore a quella necessaria ai fini igienico-sanitari e cioè 2,70 m, hanno luce ed aria diretta dall'esterno tranne il

disimpegni, e sono così composti;

SOGGIORNO

Il soggiorno che funge anche da ingresso, in buono stato di manutenzione, ha il soffitto a falda inclinata avente altezza massima di m. 4,20. Arredato con vari mobili e pavimentato con mattonelle di ceramica, presenta un camino a legna ed è fornito di climatizzatore.

La porta d'ingresso è in legno color naturale mentre la finestra e la porta-finestra, che da accesso alla veranda, sono in metallo dipinte con smalto bianco e accessoriate con avvolgibile in plastica e cassonetto superiore.

DISIMPEGNO

Esso ha funzione distributiva per tutti i vani, risulta ben rifinito, tinteggiato con pittura lavabile e pavimentato con mattonelle di ceramica color chiaro.

CAMERA DA LETTO 1

Trattasi di camera da letto matrimoniale arredata con; un letto, un armadio ed un comò. Essa risulta, come tutte le altre stanze, ben rifinita, tinteggiata con pittura lavabile e pavimentata con mattonelle di ceramica color chiaro. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate ad un'ampia fine-

stra in in metallo dipinta con smalto bianco e accessoriata con avvolgibile in plastica e cassonetto superiore.

BAGNO

Il bagno è ben rifinito, rivestito con mattonelle di ceramica fino all'altezza di m. 2,00 e presenta i seguenti sanitari: un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidè ed una doccia con relativo box.

L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate ad una finestra in metallo dipinta con smalto bianco e accessoriata con avvolgibile in plastica e cassonetto superiore.

CAMERA DA LETTO 2

La camera da letto ha un'ampiezza tale da permettere l'utilizzo come camera doppia anche se attualmente è arredata con un lettino singolo, un armadio, un comò e mobili vari. Essa risultano ben rifinita, tinteggiata con pittura lavabile e pavimentata con mattonelle di ceramica color chiaro. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate ad una porta-finestra in metallo dipinta con smalto bianco, accessoriata con avvolgibile in plastica e cassonetto superiore e dalla quale si ha accesso verso l'esterno.

CUCINA

La cucina di modesta dimensione è attrezzata con; mobili, pensili ed elettrodomestici oltre ad un piccolo tavolo. Essa risulta ben rifinita, piastrellata fino all'altezza di metri 1,80 e tinteggiata con pittura lavabile per la restante parte ed il soffitto. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alla finestra e la porta-finestra, dalla quale si ha accesso verso l'esterno, in metallo dipinte con smalto bianco ed accessoriate con avvolgibile in plastica e cassonetto superiore. Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Soggiorno	20,33	1,0	20,33
Letto 1	13,87	1,0	13,87
Bagno	3,36	1,0	3,36
Disimpegno	2,65	1,0	2,65
Letto 2	12,75	1,0	12,75
Cucina	9,69	1,0	9,69
Ripostiglio	2,44	1,0	2,44
Autorimessa	30,21	0,5	15,11
W.c.	3,01	0,5	1,51
SOMMANO			81,70

g) Dotazioni condominiali e pertinenze:

Non esistono azioni condominiali e pertinenze.

Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato

lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegati 8h, 8i).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A ta-

le scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 1.200,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale ragguagliata al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile parziale dei vani che compongono l'appartamento si ricava: superficie totale di **81,70 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di

mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$1.200,00 \text{ €/mq.} \times 81,70 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 98.040,00.}}}$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata delle verande al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo

di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9d) risulta che il valore di mercato in euro/mq per ville e villini ubicati nel Comune di Noto in stato conservativo normale in zona suburbana/c.da San Corrado oscilla tra un **valore min di 570 €/mq** ed un **valore max di 780 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo sufficiente lo stato di conservazione dell'immobile e ottimo il contesto di ubicazione, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Ville e villini: €/mq **570,00**

Per cui un valore complessivo di:

$570,00 \text{ €/mq} \times 184,37 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€} 105.090,90}}$.

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata

eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio (allegato 9d) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per ville e villini **valore min di 2,6 €/mq** ed un **valore max di 3,8 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento quello min.

Ville e villini: €/mq 2,6

Per cui un valore di locazione pari a:

$$2,6 \text{ €/mq.} \times 184,37 \text{ mq.} = \text{€. } 479,36.$$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 479,36 \text{ €/mese,}$

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$$V = R_{\text{annuo}}/r = 479,36 \times 12 / 0,04 = 5.752,32 / 0,04 = \text{€.}$$

143.808,00

TERRENO

Per la valutazione del terreno, considerato lo stato dei luoghi, le caratteristiche della zona si

considera un valore al mq. di €. 5,00.

$$V = (2.010,00 \text{ mq} \times \text{€/mq.} 5,00) = \text{€} \underline{10.050,00},$$

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore del terreno ove sorge il villino in:

€. 10.050,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 8

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

ABITAZIONE

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

€. 98.040,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 105.090,90,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€. 143.808,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio ($\text{€. } 98.040,00 + \text{€. } 105.090,90 + \text{€. } 143.808,00$) / 3 = $\text{€. } 115.646,30$.

Il valore del fabbricato è così determinato:

$\text{€. } 115.646,30$.

TERRENO

- Valore risultante dalla stima:

$\text{€. } 10.050,00$,

Complessivamente il valore dei beni risulta:

$\text{€. } 115.646,30 + \text{€. } 10.050,00 = \text{€. } 125.696,30$.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

$\text{€. } 125.696,30$

A tale valore vengono infine detratti;

- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche per aggiornare le planimetrie catastali allo stato di fatto e che sommariamente ammontano a $\text{€. } 600,00$ circa,

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto**,

è pari a: $\text{€. } 125.696,30 - \text{€. } 600,00 = \text{€. } 125.096,30$

che viene approssimato per difetto a €.

125.096,00 (diconsi **euro centoventicinquemilaenovan-**

tasei virgola zero).

i) Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Riassumendo il valore complessivo, al lordo delle detrazioni, dei beni oggetto della presente procedura si ha;

lotto 1 = €. 124.207,67

lotto 2 = €. 165.699,50

lotto 3 = €. 26.121,83

lotto 4 = €. 39.191,00

lotto 5 = €. 196.284,67

lotto 6 = €. 14.574,83

lotto 7 = €. 21.942,58

lotto 8 = €. 125.696,30

per un totale di:

€. 713.718,38

Che al netto delle detrazioni e quote indivise risulta;

lotto 1 = €. 124.010,00

lotto 2 = €. 165.700,00

lotto 3 = €. 26.122,00

lotto 4 = €. 39.191,00

lotto 5 = €. 196.285,00

lotto 6 = €. 14.575,00

lotto 7 = €. 21.943,00

lotto 8 = €. 125.096,00

per un totale di:

€. 712.922,00

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U.

ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo

G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata,

si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza

di informazione, il fascicolo degli allegati alla

perizia di stima, il tutto per costituirne parte

sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti

documenti:

❖ Visure storiche catastale degli immobili aggiornate alla data del 20/05/2014 (allegati 1a, 1d, 1g, 1i, 1k, 1n, 1p, 1s, 1t, 1u), estratti di mappa (allegati 1b, 1e, 1l, 1g, 1v), planimetrie catastali alla data del 03/05/2014 (allegati 1c, 1f, 1h, 1j, 1m, 1o, 1r, 1x, 1y), elaborato planimetrico (allegato 1w) alla data del 03/05/2014,

❖ Convocazione di sopralluogo inviata all'esecutato tramite raccomandata A/R del 13/05/2014 e relativi avvisi di spedizione e ricevimento (allegati 2a, 2b, 2c),

❖ Documentazione fotografica dei beni pignorati (allegato 3),

❖ Verbale di sopralluogo del 28/05/2014 (allegato

4),

❖ Certificati di destinazione urbanistica richiesto dal C.T.U. all'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa e comune di Noto (allegati 5a, 5b, 5c, 5d, 5e),

❖ Concessione edilizie (allegati 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f),

❖ Certificati di abitabilità (allegati 7a, 7b, 7c, 7d),

❖ Grafici esplicativi delle superfici (allegati 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Comune di Siracusa e Comune di Noto, dell'Agenzia delle Entrate (allegato 9a, 9b, 9c, 9d),

Palazzolo Acreide, 27/08/2014

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino

