



marika signorino

FASCICOLO II - pag.nn. da 37 a 49

Relazione di Stima LOTTO n° 2 – Cespite 3)

pignorato nella quota pari ad 1/1 (in testa al debitore solo ½ indiviso) della piena proprietà

Garage a piano seminterrato sito in Melilli (SR), Frazione Villasmundo, con accesso da Via Megara n. 6, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 2-B:** garage censito nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 15 P.IIa 1206 sub 3.

4) Quesito a) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

Costituzione

Il lotto è composto dalla quota di ½ indiviso del diritto di proprietà di una sola unità immobiliare adibita a *garage* che, ubicata a piano seminterrato, costituisce unità delle diciotto unità immobiliari facenti parte di un fabbricato in linea, comprendente nove unità immobiliari a piano seminterrato adibite a *garage* e nove unità immobiliari destinate ad abitazione allocate, a gruppi di tre, ai piani primo/rialzato, secondo e terzo.

Elenco Unità Immobiliari facenti parte del lotto

- **Unità Immobiliare 1)** – *garage* a piano seminterrato, censito nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al Foglio di Mappa n°15 P.IIa 1206 sub 3, individuato ed identificato nella Tav. no 1 -Lotto 2), allegata alla presente relazione, quale **Immobile 2-B**.

Il garage, esteso circa 39mq lordi, con accesso da Via Megara numero civico 6 in Villasmundo, Frazione di Melilli (SR).

Confini

Il lotto confina, come desumibile dalla mappa catastale, dall'elaborato plannimetrico catastale, dalle visure catastali, oltre che dallo stato dei luoghi, a sud-est con stradella di accesso facente parte del terreno censito nel NCT del Comune di Melilli (SR) al F. 15 P.IIa 1207 in testa, come da visura catastale, alla _____ con sede in Melilli, a nord-est con immobile censito nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 1206 sub 4 in testa, come da visura catastale per immobile, ai Sig.ri _____ nato ad Augusta il 18/06/1950 e _____ nata a Siracusa il 06/12/1961, a nord-ovest con corte comune condominiale censita nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 1206 sub 1, a sud-ovest con con corte comune condominiale censita nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 1206 sub 1.

Dati Catastali

Immobile 2-B: identificato ed individuato nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 15 p.IIa 1206 sub 3, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 *Stalle, scuderie, rimesse ed atuorimesse*, Classe 5, Consistenza 32mq, Rendita 114,03euro - Partita 1002337 e partita 5446, in testa a _____ nato a Lentini il 01/01/1955 e _____ nata a Catania il 09/09/1905 senza specificazione del diritto e della quota.

Dalla visura storica per immobile del 09/08/2013 risultano i seguenti dati:

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

1. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
2. CLASSAMENTO del 31/08/1989 n. 320.2/1989 in atti dal 09/07/1994;
3. COSTITUZIONE del 31/07/1989 n. 320.1/1989 in atti dal 18/04/1990.

Conformità dei dati rilevati rispetto a quelli dei certificati in atti

Premesso che il pignoramento, come dettagliate alle Osservazioni di cui al superiore capitolo 3), si riferisce alla quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni e che invero, come dal titolo di provenienza il bene è in testa al debitore nella quota di ½ indiviso del diritto di proprietà in regime di comunione legale con la coniuge, si verifica nel seguito la conformità catastale dello stesso. Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, e i dati desumibili dalla visura storico catastale rilasciata il 09/08/2013, dallo stralcio di mappa catastale rilasciata il 27/08/2013 e dalla planimetria catastale rilasciata il 27/08/2013, si rileva conformità.

Pertinenze o dipendenze

Sono individuabili solo pertinenze condominiale:

- corte comune;
- stradella di accesso, prospiciente su Via Megara, in servitù attiva di passaggio stipulata per contratto.

Accessori: diretti e complementari

Non sono individuabili accessori a servizio diretto e complementare.

Parti Comuni

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

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

5) Quesito b) DESCRIZIONE DEL/1 BENE/I PIGNORATI

Tipologia del bene

Il bene pignorato, cespite 3), è una porzione di fabbricato composto da una sola unità immobiliare *non residenziale*, identificata dalla particella 1206 sub 3 del Foglio n. 15 del NCEU del Comune di Melilli (SR), destinata a garage, con superficie lorda complessiva misurata pari a circa 39mq.

Ubicazione

Il bene è ubicato in territorio di Melilli (SR), Località Villasmundo, con accesso da Via Megara numero 6. La frazione si trova a circa 20km dal Comune di Melilli per un tempo di circa 27min e a circa km 34 da Siracusa per un tempo di circa 40min.



Accessi

Il lotto è accessibile dalla Via Megara numero civico 6 da stradella non di proprietà condominiale ma sulla quale grava servitù attiva di passaggio stipulata per contratto. Il lotto si raggiunge, come desumibile dalla Tav. n° 0 del cespite 3) – lotto n° 2 allegata alla presente relazione, dopo essere entrati a Villasmundo percorrendo Via Megara per circa 220m.

L'ingresso al bene, allo stato attuale, può avvenire da Via Megara al civico n. 6 dopo aver attraversato il cancello di accesso a strada non di proprietà condominiale ma su cui il condominio esercita servitù attiva di passaggio stipulata per contratto.

Coordinate GPS: Latitudine Nord 37° 15' 0.31", Longitudine Est 15° 5' 36.756".

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

Melilli è un comune collinare di circa 6.300 abitanti (13.304 contando anche quelli delle frazioni), sito nell'ex feudo Mezzamontagna sulle colline iblee dei Monti Climiti, a 310 metri sul livello del mare e a 22 chilometri a nord ovest della città di Siracusa. Caratterizzato da un clima tipicamente mediterraneo con inverni miti e piovosi ed estati calde e asciutte, elementi questi che hanno favorito l'esistenza di diverse specie vegetali, Melilli vanta sul proprio territorio la corposa presenza di corsi d'acqua, cave e grotte che hanno contribuito nei secoli passati all'insediamento nella regione di numerose popolazioni.

Villasmundo è una frazione del comune di Melilli, paese da cui dista di circa 20 km, di 4.139 abitanti e sita in provincia di Siracusa. L'origine di Villasmundo è strettamente collegata alle vicende del feudo dei Marchesi di San Giuliano. La prima notizia che ci è rimasta in tal senso è la sua infeudazione concessa da Re Martino al regio milite Martino Scalambro nel 1397. Da quel giorno e fino ad oggi, cioè durante 602 anni di storia, la proprietà di quel castello si è tramandata nella discendenza di sangue di quel primo feudatario: dagli Scalambro, attraverso gli Arezzo e gli Asmundo, fino ai Paternò - Castello.

Il cespite 3) si trova ubicato nella zona individuata dal PRG vigente nel Comune di Melilli come zona B ossia agglomerato urbano esistente confinando con aree inedificate ricadenti nella zona di PRG definita C₁ destinata all'espansione residenziale in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati e di lottizzazione da redigersi in base alle norme di PRG nonché alle prescrizioni della LR 71 del 27/12/1978.

Si raggiunge in auto il lotto, come indicato nella Tav. n°0 – cespite 3) allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa percorrendo circa 35,2 km per un tempo di circa 33 min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia per circa 650 m, continuando su Viale Teracati per circa 900 m, continuando su Corso Gelone per circa 180 m. Giunti alla rotonda prendendo la 1ª uscita e imboccando Viale Paolo Orsi per circa 1,0 km, continuando su Viale Ermocrate/SS124, continuando su SS124 per circa 4,2 km, prendendo lo svincolo per Priolo/Augusta/Catania. Entrati in SS114 dopo circa 20,8 km, occorrerà prendere l'uscita verso Villasmundo e percorrerla per circa 600 m, svolta a destra e imboccando SP95 per circa 1,9 km, quindi svoltando a sinistra e imboccando Via Megara per circa 220 m. L'accesso al bene si individua al civico 6.



marika

La zona nella quale l'immobile è inserito è servita dalla rete idrica e fognante pubblica nonché dalla rete di illuminazione pubblica. Sono presenti le linee elettrica, telefonica e del metano. Sono presenti fermate di mezzi pubblici che garantiscono il collegamento con il centro urbano di Melilli nonché con Siracusa.

Sono presenti una Chiesa costruita nel 1700, grotte e cavità naturali, scuole di Pubblica Istruzione facenti parte del 2° Istituto Comprensivo di Melilli (SR) ossia Scuola d'Infanzia Rosa Agazzi, Scuola Primaria Maria di San Giuliano, Scuola Primaria Francesco Mandolfo e la Scuola Secondaria di 1° Grado Giulio Emanuele Rizzo, Scuole di Istruzione Private, palestre di danza, una società ciclistica, Karate e Fitness, due squadre calcio, il kartodromo "La pista del sole".

Come desumibile dal certificato di abitabilità/agibilità Prot. 1282 del 10/04/1990 si evince che la costruzione del fabbricato comprendete il bene in oggetto ha un'età pari a circa *ventitrè anni*.

La tipologia architettonica e la distribuzione interna dell'immobile rispecchiano caratteristiche rispondenti alle richieste del mercato attuale che accorda la sua preferenza per immobili di questo tipo.

Il bene non gode di particolare panoramicità estendendosi a piano seminterrato (parte interrata pari a circa 1.00m di profondità).

Le edificazioni esistenti nell'intorno e specie la vicinanza al centro della Frazione nonché alla Piazza Risorgimento ed alla Chiesa, conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto rendendo appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire buona date un'edilizia di discreto livello ed una popolazione di livello, apparentemente, corrispondente.

Descrizione Analitica del bene

- Tipologia, Morfologia e dimensioni

La tipologia architettonica dell'Immobilabile 2-B è quella di una **unità abitativa non residenziale non autonoma**, costituendo una delle diciotto unità immobiliari di un **fabbricato abitativo in linea a più piani, isolato su tre lati** e confinante a sud-est con strada di accesso in proprietà censita nel NCT del Comune di Melilli al F. 15 P.Ila 1207 in testa alla con sede a Melilli, a sud-ovest con spazio condominiale nonché con fabbricati e pertinenze censiti nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 P.Ila 1418, a nord-ovest con fabbricati e pertinenze censite nel NCEU del Comune di Melilli al F. 16 P.Ila 563, a nord-ovest con spazio pubblico attrezzato censito nel NCT del Comune di Melilli al F. 16 P.Ila 179.

L'unità immobiliare 2-B si sviluppa a piano seminterrato, risultando composta da un solo vano destinato a garage B₁ prospiciente su strada di accesso in servitù attiva di passaggio con areazione ed illuminazione naturale.

L'accesso all' unità immobiliare può avvenire, allo stato, dal civico 6 di Via Megara dopo aver attraversato il cancello posto a chiusura della strada di accesso in servitù attiva di passaggio facente parte del terreno censito nel NCT del Comune di Melilli al F. 15 P.Ila 1207.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile 2-B sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico n° 1 che rappresenta planimetricamente lo stato dell'immobile accertato al momento del sopralluogo.

La **superficie lorda coperta complessiva** dell'immobile 2-B è pari a circa **39,00mq**. L'**altezza utile interna** è pari a circa **2,34m**.

- Composizione interna : vani utili e accessori

La **superficie dell'immobile 2-B** è attualmente distribuita in una unità comprendente un solo vano garage B₁ di mq utili pari a 31,26mq.

La morfologia e dimensione del detto vano possono essere desunte dalla lettura dell'elaborato grafico (TAV. N° 1).

- *Tabella delle superfici/esposizione/stato di manutenzione*

Immobile 2-B

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
B ₁ garage	31,26mq	2,34m	a nord-est su strada di accesso e a sud-ovest su spazio condominiale	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: marmette in cls; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato; - Infissi: porta basculante in metallo verniciato, finestra con telaio monoblocco in ferro zincato verniciato e cassonetto coprirullo in ferro zincato verniciato e anta in alluminio anodizzato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti a parete.

- *Tecnologia : strutture e finiture*

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi e dalla rilevazione metrica eseguita, nonché dalla documentazione edilizio-urbanistica del bene rilasciata allo scrivente dal Comune di Melilli, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è *cemento armato*.

Finiture

Le facciate del fabbricato comprendente il bene in oggetto sono intonacate e tinteggiate. Le aperture sono provviste di infissi con telaio fisso monoblocco in ferro zincato verniciato e telai mobili in alluminio anodizzato color bronzo con tapparelle in materiale plastico. L'apertura di accesso all'androne di ingresso e vano scala del fabbricato ha stipiti e soglie in marmo e porta di accesso è in alluminio anodizzato color bronzo.

Il vano scala è così finito: pianerottoli in ceramica con battiscopa e soglie in granito, le rampe delle scale in granito con battiscopa anch'esso in granito, le pareti intonacate e tinteggiate tranne una rivestita interamente con pannelli in finto legno.

I parapetti esterni ed interni sono in ferro verniciato.

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

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

Il vano è pavimentato in marmette di cemento senza battiscopa.

Sono assenti gli infissi interni.

Impianti

E' presente solo l'impianto elettrico.

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

In particolare è presente in prossimità immediata dell'accesso caditoia per la raccolta delle acque meteoriche che defluiscono sulla rampa di accesso del bene.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'immobile appare *de visu* nel complesso in discrete condizioni di conservazione dal punto di vista della consistenza strutturale ma in pessimo stato relativamente alle finiture.

Si rileva la necessità di interventi di ristrutturazione compreso il risanamento strutturale per la riscontrata a vista espulsione del copriferro, nonché l'osservata presenza di fenomeni di umidità nella parte basamentale delle pareti perimetrali.

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

Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali

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

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

6) Quesito c) STATO DI POSSESSO DEL/ I BENE/ I PIGNORATO/ I

Proprietà

Come risulta dalle visure ipocatastali e dalla copia autentica conforme al suo originale dell'atto di Compravendita del 04/01/1990 Rep. 13849 Racc. 4066 in Notaio Dott. Concetta Messina, registrato a Siracusa il 23/01/1990 al n. 381 e trascritto a Siracusa il 25/01/1990 ai n.ri 1544/1275 contro

_____ snc c.f. 00836480897 e a favore di _____ nato a Lentini il 01/01/1955 e _____ nata a Catania il 09/09/1955 in qualità di coniugi e nello specificato regime di comunione legale dei



marika signorino

beni, la proprietà del cespite è di 1/2 indiviso in testa ai Sig.ri _____ nato a Lentini il 01/01/1955 e _____
_____ nata a Catania il 09/09/1955 coniugati in regime di comunione legale.

Stato di Occupazione

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

Proprietari precedenti nel ventennio

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

Elencazione di ciascun atto di acquisto

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

7) Quesito d) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Quesito d) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

▪ domande giudiziali e altre trascrizioni

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

▪ atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

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

▪ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

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

▪ altri pesi o limitazioni d'uso

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



marika signorino

- Come dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melilli in data 21/11/2002 allegato alla presente relazione non grava sull'area di sedime e di pertinenza del fabbricato comprendente il bene alcun vincolo.

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

Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna

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

8) Quesito e) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI

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

Foglio 15 Particella 1206 sub 3

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

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

a favore di _____

e contro _____

Ipoteca euro 34.451,931 – Totale euro 68.903,86

Costo di cancellazione 0,5% con un minimo di 168,00euro+59,00euro (imposta di bollo)+35,00euro (tassa ipotecaria= **344,52euro+59,00euro+35,00euro= 438,52euro**)

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

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

a favore di _____

e contro _____

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

3. Trascrizione del 07/09/2012 Registro Generale 14856 Registro Particolare 11750

emesso dal TRIBUNALE DI SIRACUSA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

a favore di _____

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



marika

orin MARIKA

e contro l

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

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

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

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

Totale costi di cancellazione 1.112,52euro

9) Quesito f) DESTINAZIONE DEL/ I BENE/ I

Certificazione Urbanistica

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

10) Quesito g) REGOLARITÀ URBANISTICA

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

- copia della concessione edilizia n. 80 rilasciata il 18/05/1988 in testa alla :

_____ ; con sede in Villasmindo c.f. 00836480897, inerente la pratica edilizia n. 24/1988

ed avente ad oggetto la costruzione di un edificio per civile abitazione sito in Villasmundo Via Megara;

- copia della concessione edilizia n. 128 rilasciata il 07/09/1989 in testa alla :

_____ con sede in Villasmindo c.f. 00836480897, inerente la pratica edilizia n. 75/1989

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

- copia dell'autorizzazione di abitabilità/agibilità Prot. n. 1282 del 10/04/1990 che attesta l'agibilità ed abitabilità del fabbricato comprendente il bene in oggetto sin dal **02/04/1990**;



marika signorino

- certificato di destinazione urbanistica inerente la p.lla 1206 indicando che tale terreno, nel P.R.G. , ricade in **zona omogenea "B**, ossia agglomerato urbano esistente.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo di cui al rilievo fotografico e all'elaborato grafico, Tav. n. 1 – cespite 3), prodotti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione, e quanto desumibili dalla tavola unica allegata alla concessione edilizia n. 128 del 07/09/1990 rilasciata in copia al sottoscritto dall'UTC del Comune di Melilli ed anch'essa allegata alla presente, è stata accerata la conformità edilizio-urbanistica.

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

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

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

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

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

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

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

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- l'area nel quale il bene è inserito è il centro urbano di Villasmundo, frazione di Melilli, a destinazione prevalentemente residenziale, ricadendo, invero, nel vigente PRG nella zona B ossia agglomerato urbano esistente confinante con zona di PRG (C) di espansione residenziale;
- l'area non è gravata come da certificato di destinazione urbanistica da alcun vincolo;
- il bene è una delle unità immobiliari non residenziali a piano seminterrato di un fabbricato condominiale;
- il bene gode della corte di pertinenza condominiale ma non di panoramicità in funzione della propria ubicazione al piano seminterrato;



marika signorino

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

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

Si precisa che:

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

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

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

Fonte	Quotazione di mercato
Morana Agenzia Immobiliare, Filiale di Augusta tel 0931.524128	370,00€/mq
Gruppo Toscano, Filiale di Augusta tel 0931.521155	400,00€/mq
CasAugusta Immobiliare e Finanziaria di Augusta tel 0931993605	370,00€/mq



marika signorino

OMI Zona E1 – Villasmundo, Melilli	box stato conservativo normale min=350,00€/mq max=400,00€/mq valore medio= 375,00euro€/mq
---------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio*	379,00€/mq
---------------	------------

*considerato arrotondato

-calcolo del valore reale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme di regolarizzazione urbanistica e catastale così come contabilizzate nei rispettivi paragrafi.

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

13) Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

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

▪ **Calcolo della Superficie Commerciale**

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

Immobile 2-B

Per la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Superficie Commerciale 39,00mq

Stima

Superficie Commerciale	Quotazione di mercato	Valore=14.781,00€
39,00mq	379,00€/mq	

Probabile Valore Venale arrotondato= 14.780,00€

diconsì quattordicimilasettecentoottantaeuro/00.



marika

signorino

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 2) arrotondato = 14.780,00€

diconsi quattordicimilasettecentoottantaeuro/00.

- VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

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

Si valuta di seguito la quota indivisa.

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

14.780,00euro/2 = 7.390,00euro

diconsi settemilatrecentonovantaeuro/00

Divisibilità

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

14) Conclusioni

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

Valore Venale	14.780,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Valore Venale quota indivisa pari ad 1/2	7.390,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	Circa 0,00euro
Valore Finale	14.780,00euro (al netto delle decurtazioni)
Valore Venale Finale quota indivisa pari ad 1/2	7.390,00euro (al netto delle decurtazioni)





FASCICOLO III - pag.nn. da 50 a 64

Relazione di Stima LOTTO n° 3 – Cespite 4)

pignorato nella quota pari ad 1/1 (in testa al debitore solo 1/2 indiviso) della piena proprietà

Abitazione a piano secondo sito in Melilli (SR), Frazione Villasmundo, con accesso da Via Megara n. 6, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 3-C:** *abitazione* censita nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 15 P.IIa 1206 sub 17.

4) Quesito a) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

Costituzione

Il lotto è composto dalla quota di 1/2 indiviso del diritto di proprietà di una sola unità immobiliare adibita ad *abitazione* che, ubicata a piano secondo, costituisce una delle diciotto unità immobiliari facenti parte di un fabbricato in linea, comprendente nove unità immobiliari a piano seminterrato adibite a garage e nove unità immobiliari destinate ad abitazione allocate, a gruppi di tre, ai piani primo/rialzato, secondo e terzo.

Elenco Unità Immobiliari facenti parte del lotto

- **Unità Immobiliare 1)** – *abitazione* a piano secondo, censita nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al Foglio di Mappa n°15 P.IIa 1206 sub 17, individuato ed identificato nella Tav. no 1 -Lotto 3), allegata alla presente relazione, quale **Immobile 3-C**.

L'abitazione, estesa circa **110,00mq** lordi, con accesso da Via Megara numero civico 6 in Villasmundo, Frazione di Melilli (SR).

Confini

Il lotto confina, come desumibile dalla mappa catastale, dall'elaborato planimetrico catastale, dalle visure catastali, oltre che dallo stato dei luoghi, a sud-est con stradella di accesso facente parte del terreno censito nel NCT del Comune di Melilli (SR) al F. 15 P.IIa 1207 in testa, come da visura catastale, alla con sede in Melilli, a nord-est con spazio pubblico attrezzato censito nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 179 in testa, come da visura catastale, a Comune di Melilli, a nord-ovest con corte comune condominiale censita nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 1206 sub 1 e con immobile censito nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 P.IIa 1206 sub 16, in testa come da visura catastale, alla Sig.ra a sud-ovest con con corte comune condominiale censita nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 1206 sub 1.

Dati Catastali

Immobile 3-C: identificato ed individuato nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 15 p.IIa 1206 sub 17, Zona Censuaria 2, Categoria A/3 *Abitazioni di tipo economico*, Classe 2, Consistenza 5,5vani, Rendita



454,58euro - Partita 1002337 e partita 5446, in testa a nato a Lentini il 01/01/1992
-- nata a Catania il 09/09/1905 senza specificazione del diritto e della quota.

Dalla visura storica per immobile del 09/08/2013 risultano i seguenti dati:

1. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
2. CLASSAMENTO del 31/08/1989 n. 320.2/1989 in atti dal 09/07/1994;
3. COSTITUZIONE del 31/07/1989 n. 320.1/1989 in atti dal 18/04/1990;
4. Voltura in atti dal 06/10/1992.

Conformità dei dati rilevati rispetto a quelli dei certificati in atti

Premesso che il pignoramento, come dettagliate alle Osservazioni di cui al superiore capitolo 3), si riferisce alla quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni e che invero, come dal titolo di provenienza il bene è in testa al debitore nella quota di 1/2 indiviso del diritto di proprietà in regime di comunione legale con la coniuge, si verifica nel seguito la conformità catastale dello stesso. Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, e i dati desumibili dalla visura storico catastale rilasciata il 09/08/2013, dallo stralcio di mappa catastale rilasciata il 27/08/2013 e dalla planimetria catastale rilasciata il 27/08/2013, si rileva una lieve difformità consistente nella diversa perimetrazione interna del tratto di parete della zona di ingresso al bene. Tale difformità è ininfluente sulla rendita e sul classamento e, pertanto, non soggetta ad obbligo di denuncia di variazione catastale.

Pertinenze o dipendenze

Sono individuabili le seguenti pertinenze e dipendenze esclusive:

- i balconi C₂, C₅, C₉ e C₁₂.

Sono individuabili le seguenti pertinenze condominiali:

- corte comune;
- stradella di accesso, prospiciente su Via Megara, in servitù attiva di passaggio stipulata per contratto.

Accessori: diretti e complementari

Sono individuabili accessori a servizio diretto:

- corridoio C₃;
- doppio servizio/lavanderia C₆;
- bagno C₇;
- ripostiglio C₁₀.

Non sono individuabili accessori a servizio complementare.

Parti Comuni

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

- comproprietà proporzionale della corte condominiale distinta al sub 1 della p.la 1206 (stradella, verde, autoclave);

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



marika signorino

- portone di ingresso, rampa di accesso ai box, lastrici solari distinti con i subalterni 21 e 23;
- servitù attiva di passaggio sulla stradella di accesso prospiciente su Via Megara.

5) Quesito b) DESCRIZIONE DEL/ I BENE/ I PIGNORATI

Tipologia del bene

Il bene pignorato, cespite 4), è una porzione di fabbricato composto da una sola unità immobiliare residenziale, identificata dalla particella 1206 sub 17 del Foglio n. 15 del NCEU del Comune di Melilli (SR), destinata ad abitazione, con superficie lorda complessiva misurata pari a circa 110,00mq.

Ubicazione

Il bene è ubicato in territorio di Melilli (SR), Località Villasmundo, con accesso da Via Megara numero 6. La frazione si trova a circa 20km dal Comune di Melilli per un tempo di circa 27min e a circa km 34 da Siracusa per un tempo di circa 40min.

Accessi

Il lotto è accessibile dalla Via Megara numero civico 6 da stradella non di proprietà condominiale ma sulla quale grava servitù attiva di passaggio stipulata pe contratto. Il lotto si raggiunge, come desumibile dalla Tav. n° 0 del cespite 4) – lotto n° 3 allegata alla presente relazione, dopo essere entrati a Villasmundo percorrendo Via Megara per circa 220m.

L'ingresso al bene, allo stato attuale, può avvenire da Via Megara al civico n. 6 dopo aver attraversato il cancello di accesso a strada non di proprietà condominiale me su cui il condominio esercità servitù attiva di passaggio stipulata per contratto e, superata la porta di ingresso al vano scala, salendo le rampe sino al piano secondo dove sulla destra si trova la porta di ingresso al bene di che trattasi.

Coordinate GPS: Latitudine Nord 37° 15' 0.31", Longitudine Est 15° 5' 36.756".

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

Melilli è un comune collinare di circa 6.300 abitanti (13.304 contando anche quelli delle frazioni), sito nell'ex feudo Mezzamontagna sulle colline iblee dei Monti Climiti, a 310 metri sul livello del mare e a 22 chilometri a nord ovest della città di Siracusa. Caratterizzato da un clima tipicamente mediterraneo con inverni miti e piovosi ed estati calde e asciutte, elementi questi che hanno favorito l'esistenza di diverse specie vegetali, Melilli vanta sul proprio territorio la corposa presenza di corsi d'acqua, cave e grotte che hanno contribuito nei secoli passati all'insediamento nella regione di numerose popolazioni.

Villasmundo è una frazione del comune di Melilli, paese da cui dista di circa 20 km, di 4.139 abitanti e sita in provincia di Siracusa. L'origine di Villasmundo è strettamente collegata alle vicende del feudo dei Marchesi di San Giuliano. La prima notizia che ci è rimasta in tal senso è la sua infeudazione concessa da Re Martino al regio milite Martino Scalambro nel 1397. Da quel giorno e fino ad oggi, cioè durante 602 anni di storia, la proprietà di quel castello si è tramandata nella discendenza di sangue di quel primo feudatario: dagli Scalambro, attraverso gli Arezzo e gli Asmundo, fino ai Paternò - Castello.

Il cespite 4) si trova ubicato nella zona individuata dal PRG vigente nel Comune di Melilli come zona B ossia agglomerato urbano esistente confinando con aree inedificate ricadenti nella zona di PRG definita

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

C₁ destinata all'espansione residenziale in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di particolari particolareggiati e di lottizzazione da redigersi in base alle norme di PRG nonché alle prescrizioni della LR 71 del 27/12/1978.

Si raggiunge in auto il lotto, come indicato nella Tav. n°0 – cespite 4) allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa percorrendo circa 35,2 km per un tempo di circa 33 min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia per circa 650 m, continuando su Viale Teracati per circa 900 m, continuando su Corso Gelone per circa 180 m. Giunti alla rotonda prendendo la 1ª uscita e imboccando Viale Paolo Orsi per circa 1,0 km, continuando su Viale Ermocrate/SS124, continuando su SS124 per circa 4,2 km, prendendo lo svincolo per Priolo/Augusta/Catania. Entrati in SS114 dopo circa 20,8 km, occorrerà prendere l'uscita verso Villasmundo e percorrerla per circa 600 m, svolta a destra e imboccando SP95 per circa 1,9 km, quindi svoltando a sinistra e imboccando Via Megara per circa 220 m. L'accesso al bene si individua al civico 6.

La zona nella quale l'immobile è inserito è servita dalla rete idrica e fognante pubblica nonché dalla rete di illuminazione pubblica. Sono presenti le linee elettrica, telefonica e del metano. Sono presenti fermate di mezzi pubblici che garantiscono il collegamento con il centro urbano di Melilli nonché con Siracusa.

Sono presenti una Chiesa costruita nel 1700, grotte e cavità naturali, scuole di Pubblica Istruzione facenti parte del 2° Istituto Comprensivo di Melilli (SR) ossia Scuola d'Infanzia Rosa Agazzi, Scuola Primaria Maria di San Giuliano, Scuola Primaria Francesco Mandolfo e la Scuola Secondaria di 1° Grado Giulio Emanuele Rizzo, Scuole di Istruzione Private, palestre di danza, una società ciclistica, Karate e Fitness, due squadre calcio, il kartodromo "La pista del sole".

Come desumibile dal certificato di abitabilità/agibilità Prot. 1282 del 10/04/1990 si evince che la costruzione del fabbricato comprendete il bene in oggetto ha un'età pari a circa *ventitrè anni*.

La tipologia architettonica e la distribuzione interna dell'immobile rispecchiano caratteristiche rispondenti alle richieste del mercato attuale che accorda la sua preferenza per immobili di questo tipo, con l'unica nota di demerito inerente la mancanza dell'impianto ascensore.

Il bene gode del panorama caratterizzato dal verde prevalentemente agricolo della confinante zona c di espansione residenziale non ancora edificata.

Le edificazioni esistenti nell'intorno e specie la vicinanza al centro della Frazione nonché alla Piazza Risorgimento ed alla Chiesa, conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto rendendo appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire buona date un'edilizia di discreto livello ed una popolazione di livello, apparentemente, corrispondente.

Descrizione Analitica del bene

- Tipologia , Morfologia e dimensioni

La tipologia architettonica dell'Immobile 3-C è quella di una **unità abitativa residenziale non autonoma**, costituendo una delle diciotto unità immobiliari di un **fabbricato abitativo in linea a più piani, isolato su tre**

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



marika signorino

lati e confinante a sud-est con strada di accesso in proprietà censita nel NCT del Comune di Melilli al F. 15 P.Illa 1207 in testa alla snc con sede a Melilli, a sud-ovest con spazio condominiale nonché con fabbricati e pertinenze censiti nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 P.Illa 1418, a nord-ovest con fabbricati e pertinenze censite nel NCEU del Comune di Melilli al F. 16 P.Illa 563, a nord-ovest con spazio pubblico attrezzato censito nel NCEU del Comune di Melilli al F. 16 P.Illa 179.

L'unità immobiliare 3-C si sviluppa a piano secondo, risultando composta da un vano ingresso/salone/soggiorno C₁ prospiciente su balcone C₂ che si affaccia su corte condominiale, un vano corridoio C₃ sul quale si affacciano gli ingressi ai vani cucina C₄ con balcone C₅, doppio servizio/lavanderia C₆ con affaccio su balcone C₅, bagno C₇, camera C₈ con affaccio su balcone C₉, ripostiglio C₁₀, camera C₁₁ con affaccio su balcone C₁₂.

L'accesso all' unità immobiliare può avvenire, allo stato, dal civico 6 di Via Megara dopo aver attraversato il cancello posto a chiusura della strada di accesso in servitù attiva di passaggio facente parte del terreno censito nel NCT del Comune di Melilli al F. 15 P.Illa 1207, dopo aver individuato il vano scala e, superata la porta di ingresso, salendo le rampe sino al piano secondo dove a destra si individua la porta di accesso al bene de quo.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile 3-C sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. n° 1 che rappresenta planimetricamente lo stato dell'immobile accertato al momento del sopralluogo.

La superficie lorda coperta complessiva dell'immobile 3-C è pari a circa 110,00mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,75m.

- Composizione interna : vani utili e accessori

La superficie dell'immobile 3-C è attualmente distribuita in una unità comprendente un vano ingresso/salone/soggiorno C₁ prospiciente su balcone C₂ che si affaccia su corte condominiale, un vano corridoio C₃ sul quale si affacciano gli ingressi ai vani cucina C₄ con balcone C₅, doppio servizio/lavanderia C₆ con affaccio su balcone C₅, bagno C₇, camera C₈ con affaccio su balcone C₉, ripostiglio C₁₀, camera C₁₁ con affaccio su balcone C₁₂.

La morfologia e dimensione del detto vano possono essere desunte dalla lettura dell'elaborato grafico (TAV. N° 1).

- Tabella delle superfici/esposizione/stato di manutenzione

Immobile 3-C

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT.} UTILE	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
C ₁ ingresso/salone/soggiorno	30,83mq	2,75m	a nord-ovest su balcone prospiciente spazio condominiale	<ul style="list-style-type: none">- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;- Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;- Infissi: porta di accesso in ferro e legno, porta-finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo;

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



marika signorino

				<ul style="list-style-type: none"> - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni.
C ₂ balcone	4,03mq	2,75m	a nord-ovest su spazio condominiale	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica con soglie in marmo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.
C ₃ corridoio	6,31mq	2,75m	Senza aria e luce diretta	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica in buono stato conservativo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo; - Infissi: porte interne in legno di accesso ai vani prospicienti; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni.
C ₄ cucina	13,83mq	2,75m	a sud-est su balcone prospiciente su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica in buono stato conservativo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo; - Pareti: piastrelate fino a circa 2,10m, poi intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo; - Infissi: porta interna in legno, porta-finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni, idrico e fognante.
C ₅ balcone	6,28mq	2,75m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica con soglie in marmo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.
C ₅ doppio servizio/lavanderia	4,39mq	2,75m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica in buono stato conservativo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo; - Pareti: piastrelate fino a circa 2,10m, poi intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo; - Infissi: porta interna in legno, porta-finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni, idrico e fognante.
C ₇ bagno	6,21mq	2,61m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica in buono stato conservativo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo; - Pareti: piastrelate fino a circa 2,10m, poi intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo; - Infissi: porta interna in legno, finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni, idrico e fognante.
C ₈ camera	14,68mq	2,75m	a sud-est su balcone prospiciente su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica in buono stato conservativo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;

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



marika signorino

				<ul style="list-style-type: none"> - Infissi: porta di accesso, porta-finestra con telaio fisso monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni.
C ₉ balcone	3,57mq	2,75m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica con soglie in marmo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.
C ₁₀ ripostiglio	2,09mq	2,75m	Senza aria e luce diretta	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica in buono stato conservativo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo; - Infissi: porta di accesso in legno; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.
C ₁₁ camera	14,10mq	2,75m	a nord-ovest su spazio condominiale	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica in buono stato conservativo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo; - Infissi: porta di accesso, porta-finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni.
C ₁₂ balcone	3,28mq	2,75m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimento: ceramica con soglie in marmo; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.

- Tecnologia : strutture e finiture

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi e dalla rilevazione metrica eseguita, nonché dalla documentazione edilizio-urbanistica del bene rilasciata allo scrivente dal Comune di Melilli, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è *cemento armato*.

Finiture

Le facciate del fabbricato comprendente il bene in oggetto sono intonacate e tinteggiate. Le aperture sono provviste di infissi con telaio fisso monoblocco in ferro zincato verniciato e telai mobili in alluminio anodizzato color bronzo con tapparelle in materiale plastico. L'apertura di accesso all'androne di ingresso e vano scala del fabbricato ha stipiti e soglie in marmo e porta di accesso è in alluminio anodizzato color bronzo.

Il vano scala è così finito: pianerottoli in ceramica con battiscopa e soglie in granito, le rampe delle scale in granito con battiscopa anch'esso in granito, le pareti intonacate e tinteggiate tranne una rivestita interamente con pannelli in finto legno.

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

I parapetti esterni ed interni sono in ferro verniciato.

Immobile 3-C

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

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

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

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

Gli infissi interni sono porte in legno ad anta battente.

Impianti

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

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

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

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

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

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

Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali

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

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

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

Proprietà

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



marika signorino

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

Stato di Occupazione

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

Proprietari precedenti nel ventennio

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

Elencazione di ciascun atto di acquisto

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

7) Quesito d) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Quesito d) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

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

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

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

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge



marika signorino

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

▪ altri pesi o limitazioni d'uso

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

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

Altre informazioni per l'acquirente

▪ Importo annuo spese condominiali ordinarie

▪ Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

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

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

8) Quesito e) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI

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

Foglio 15 Particella 1206 sub 3

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

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

a favore di

e contro

Ipoteca euro 34.451,931 – Totale euro 68.903,86

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

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

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

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

a favore di

e contro

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

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



marika signorino

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

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

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

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

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

Totale costi di cancellazione 1.112,52euro

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

Certificazione Urbanistica

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

10) Quesito g) REGOLARITÀ URBANISTICA

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

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

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



marika signorino

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

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

Si precisa che:

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

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

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

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



marika signorino

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

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio	677,50€/mq
--------------	------------

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

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

13) Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

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

▪ Calcolo della Superficie Commerciale

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

Immobile 1-A

Superficie Commerciale = a+b

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

superficie a) = 110,00mq

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

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

superficie b) 5,15mq

Totale Superficie Commerciale 115,15mq



marika signorino

Stima

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

Probabile Valore Venale arrotondato=78.000,00€

diconsi settantottomilaeuro/00.

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

- VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

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

Si valuta di seguito la quota indivisa.

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

78.000,00euro/2=39.000,00euro diconsi trentanovemilaeuro/00

Divisibilità

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

14) Conclusioni

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

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

