

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Concita Cultrera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

<p>Procedura N. 257/2001 R.G.E.I.</p> <p>ALDEBARAN FINANCE S.r.l. già CROSS FACTOR ex Banco di Sicilia +2</p> <p>Contro</p> <p>[REDACTED]</p>
--

PREMESSA

La S.V. Ill.ma G.E. Dott.ssa Concita Cultrera in data 08 Settembre 2020 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura N. 257/2001 R.G.E.I. pendente tra la Società ALDEBARAN FINANCE S.r.l. ed il [REDACTED].

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 14 Settembre 2020 prestando il giuramento di rito per mezzo di deposito telematico alla cancelleria di competenza. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del 09 Febbraio 2021 successivamente prorogata, su istanza dello stesso CTU, per l'espletamento dell'incarico alla data del 09 Aprile 2021.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I.** esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (*città, via numero civico, piano, eventuale numero interno*), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II.** descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III.** individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza



- per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (*es. servitù pubbliche*);
- V.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (*trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie*) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI.** verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (*es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione*) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII.** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX.** valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (*ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X.** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero



essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto del procedimento e svolgendo le necessarie ricerche.

Il complesso ed articolato svolgimento delle operazioni peritali, dovuto al numero dei soggetti coinvolti e dei rispettivi cespiti interessati, ha visto il susseguirsi di numerosi sopralluoghi, il primo dei quali per mezzo di comunicazione alle parti a cura del custode Avv. Valentina Bonfiglio e da accordi, successivamente intercorsi, tra il CTU e le parti stesse interessate, presso i cespiti oggetto del procedimento e siti nel Comune di Augusta, così come riportato in atto di pignoramento.

I sopralluoghi, eseguiti dal CTU e dalle varie parti interessate, sono avvenuti rispettivamente nelle date del 14-21 e 28 Ottobre 2020, 11 Novembre 2020, 04 e 16 Dicembre 2020.

L'avvio e proseguimento delle operazioni è avvenuto nelle date su indicate alla presenza dei vari soggetti coinvolti, che consentivano l'accesso ai luoghi, permettendo al CTU di espletare il proprio mandato prendendo visione dei cespiti oggetto di procedura siti nel comune di Augusta, redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Augusta e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nei medesimi comprensori.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

I beni oggetto di procedura, come da atto di pignoramento, risultano essere così individuati:

LOTTO 1: «Fabbricato sito in Augusta (SR), Via Roma, 35 - piano terra e primo. Al N.C.E.U. al Fg. 91, p.lla 3690, subb. 4-5, (*Ex Fg. 95, p.lla 54, subb. 1-2*)».

LOTTO 2: «Terreno sito in Augusta (SR), *C.da Ferrante Policaretto*, con entrostante fabbricato. Al C.T. al Fg. 66, p.lla 288 e in C.F. al Fg. 66, p.lla 286».



- LOTTO 3:** «Terreno sito in Augusta (SR), C.da Monte Pisone. In C.T. al Fg. 69, p.lla 37».
- LOTTO 4:** «Terreno sito in Augusta (SR), C.da Monte Pisone. In C.T. al Fg. 69, p.lla 68».
- LOTTO 5:** «Terreno sito in Augusta (SR), C.da Monte Pisone. In C.T. al Fg. 69, p.lla 69».
- LOTTO 6:** «Terreno sito in Augusta (SR), C.da Monte Pisone. In C.T. al Fg. 69, p.lla 70».
- LOTTO 7:** «Appartamento sito in Augusta (SR), Via O.M. Corbino, 60 – 3° piano. Al C.F. al Fg. 90, p.lla 349, sub. 14».
- LOTTO 8:** «Garage sito in Augusta (SR), Via O.M. Corbino, 50. Al C.F. al Fg. 90, p.lla 350, sub. 9».
- LOTTO 9:** «Appartamento sito in Augusta (SR), Via O.M. Corbino, 56 – 4° piano. Al C.F. al Fg. 90, p.lla 350, sub. 11».
- LOTTO 10:** «Garage sito in Augusta (SR), Via O.M. Corbino, 50. Al C.F. al Fg. 90, p.lla 350, sub. 4».
- LOTTO 11:** «Appartamento sito in Augusta (SR), Via XXV Aprile/Via A. Saluta, 36, Scala B – 5° piano. Al C.F. al Fg. 55, p.lla 518, sub. 39».
- LOTTO 12:** «Appartamento sito in Augusta (SR), Via XXV Aprile/Via A. Saluta, 36, Scala B – 1° piano. Al C.F. al Fg. 55, p.lla 518, sub. 31».
- LOTTO 13:** «Fabbricato sito in Augusta (SR), Via dei Cantieri nn. 52-54-56-58. Al N.C.E.U. al Fg. 96, p.lla 11 – Fg. 91, p.lla 4146, sub. 1 (*ex Fg. 96, p.lla 12*) – Fg. 91, p.lla 4146, sub. 2 (*ex Fg. 96, p.lla 14*)».
- LOTTO 14:** «Porzione di fabbricato sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 96. Al N.C.E.U. al Fg. 96, p.lla 13, sub. 3».
- LOTTO 15:** «Porzione di fabbricato sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 98 e Via Cassiopea, 67. Al N.C.E.U. al Fg. 96, p.lla 13, sub. 4».
- LOTTO 16:** «Fabbricato sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente/Vicolo Vega. Al N.C.E.U. al Fg. 95, p.lla 1112, subb. 2-3-4-5 e Fg. 91, p.lla 1749, sub. 1 (*ex Fg. 95, p.lla 611*)».
- LOTTO 17:** «Fabbricato sito in Augusta (SR), Vicolo Vega/Via dei Cantieri. Al N.C.E.U. al Fg. 91, p.lla 3677, subb. 1÷5. *Ex Fg. 95, p.lla 618,620,621 e p.lla 623 – subb. 1-2 e p.lla 622*».
- LOTTO 18:** «Fabbricato rurale sito in Augusta (SR), C.da Pietre Rosse – Pulcito. Al N.C.E.U. al Fg. 35, p.lla 36».
- LOTTO 19:** «Fabbricato rurale sito in Augusta (SR), C.da Pietre Rosse – Pulcito. Al N.C.E.U. al Fg. 35, p.lla 38».
- LOTTO 20:** «Fabbricato rurale sito in Augusta (SR), C.da Pietre Rosse – Pulcito. Al N.C.E.U. al Fg. 35, p.lla 41».



Si rileva che con ordinanza del 11/05/2020 emessa dal G.E. è stata emessa l'improcedibilità limitatamente all'immobile oggetto del pignoramento ed identificato in catasto fabbricati del comune di Augusta al Fg. 35, p.lle 40, 43 e 160 e non verranno trattati nella presente relazione di CTU (**AII. A**).

Inoltre, si precisa che per i lotti della presente relazione di seguito identificati dal N. 13 al N. 20, si è tenuto conto e si rimanda per individuazione, ricostruzione delle particelle catastali alla data odierna e verifica della regolarità urbanistica, alla precisa e dettagliata relazione in atti del 26/01/2018 dell'ing. Alessandro Ripullo.



LOTTO 1

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato sito in Augusta (SR), Via Roma, 35 - piano terra e primo. Al N.C.E.U. al Fg. 91, p.lla 3690, subb. 4-5 – (Ex Fg. 95, p.lla 54, subb. 1-2)». Coordinate GPS: LAT. 37.229344 LONG. 15.219932

Trattasi di un fabbricato a destinazione commerciale sito nel territorio del Comune di Augusta, nello specifico all'interno del centro storico in Via Roma, 35, avente complessivamente planimetria di forma geometrica regolare ed edificato in aderenza ad altri fabbricati della stessa tipologia edilizia.

Il fabbricato, la cui costruzione risale a data anteriore al 01/09/1967, si presenta come un corpo di fabbrica di forma regolare ed, in parte, a due livelli fuori terra; presenta aperture sia sul fronte principale (Via Roma) che internamente su cortile comune. Il piano terra è destinato alla vendita al dettaglio e retrobottega per la conservazione e lavorazione del prodotto ittico, mentre il piano superiore, di inferiore metratura, utilizzato quale ufficio.

Il fabbricato risulta essere realizzato in muratura di pietrame portante e solai misti: copertura a falda inclinata prevalentemente in travi lignee, assi di legno e manto di copertura con tegole in terracotta e, in minor parte, solaio piano in latero-cemento. Il fabbricato si presenta esternamente rifinito con strato di intonaco il cui stato di conservazione risulta discreto. Gli infissi presenti sono del tipo con telaio in alluminio, vetro singolo e forniti di saracinesca metallica.

In fase di sopralluogo e rilievo non si evidenziano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile tra gli ambienti: pari a 3.60 m nella zona vendita, 2.45 m nel retrobottega e 2.50 m al primo piano.

Il fabbricato presenta affaccio principale su Via Roma con accesso su strada. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda complessiva tra piano terra e primo pari a 126,60 mq così come in tabella suddivisa:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Negozio	mq.	-	39,10
	Retrobottega	mq.	-	26,80
	Cella frigo	mq.	-	5,80
	Vano	mq.	-	6,30
	Servizio igienico	mq.	-	1,90
	Ufficio 1° piano	mq.	-	19,80
	Totale superficie	mq.	126,60	99,70

La stima dell'immobile verrà eseguita contabilizzando nella misura di 1/3 eventuali balconi e/o terrazze presenti nello stesso e considerando lo stato di vetustà e in cui versa lo stesso.

Nella sua totalità gli ambienti si presentano rivestiti a parete interamente con lastre di marmo o piastrelle in ceramica per rispondere ai requisiti igienico-sanitari relativamente alla tipologia di attività commerciale cui è destinato il locale, ad eccezione dell'ufficio, al piano primo, il quale presenta a parete intonaco civile e finitura a pittura monocromatica; è altresì munito di pavimentazione antisdrucchiolo e lavabile con la presenza di canalette di scolo e raccolta d'acqua.

Il cespite risulta dotato di impianto elettrico a norma realizzato in parte sottotraccia ed in parte con utilizzo di canalette esterne in plastica. Si rileva la presenza di serbatoio idrici nell'ambiente sottotetto.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a: [REDACTED]

- **Fabbricato**: Foglio 91, p.lla 3690, sub. 4, cat. C/1, cl. 4, cons. 71 mq, Rendita € 1.543,74
Foglio 91, p.lla 3690, sub. 5, cat. C/6, cl. 3, cons. 20 mq, Rendita € 71,27



PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, Il comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO Sintetico-comparativo

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare e si sviluppa su due livelli. La superficie lorda è di 126,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili ad uso commerciale si può assumere pari a **€/mq 1.500,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda del cespite:

Fabbricato	Mq. 126,60	€/mq 1.500,00	Euro	189.900,00
Sommano complessivi:			Euro	189.900,00



Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti (5% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 189.900,00 – 9.495,00 (5%) =	Euro	180.405,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	180.400,00

(Euro centottantamilaquattrocento\00)

B) PROCEDIMENTO per Capitalizzazione dei redditi

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare; la superficie netta è di 99,70 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato il cespite ad uso commerciale si può assumere pari a €/mq x mese **9,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta del negozio:

Fabbricato	Mq. 99,70	€/mq 9,00	Euro	897,30
Sommano complessivi:			Euro	897,30

Considerando una decurtazione del 5% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 5-6%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 897,30 \times 0.9 = 807,57 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $807,57 \times 12 = 9.690,84 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 9.690,84 / 0.05 = 193.816,80 \text{ €}$

Euro 193.816,80 – 9.690,84 (5%) =	Euro	184.125,96
Arrotondando in cifra tonda	Euro	184.100,00

(Euro centottantaquattromilacento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	180.400,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	184.100,00

Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda € **182.300,00**

(Euro centottantaduemilatrecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate ed alle informazioni apprese dalla documentazione fornita al sottoscritto dalle parti, si è accertato che il cespite risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e che per esso è stata rilasciata regolare agibilità commerciale in data 10.03.2003.

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, risulta essere presente e caricato Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione; esso ricade in classe energetica "G", con indice di prestazione energetica globale pari a 270,26 KWh/mc anno. (*all.to n.7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella "Pubblicazione di Testamento olografo depositato" (*all.to n.8*), Notaio Salvatore Pandolfini in data 24.06.1968, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Da informazioni assunte per mezzo del custode incaricato, il cespite risulta essere in possesso degli eredi del [REDACTED], occupato dagli stessi ed utilizzato quale attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti ittici; erano in essere dei contratti di locazione ad oggi scaduti e non rinnovati per l'accumularsi di morosità pregresse.



LOTTO 2

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Augusta (SR), C.da Ferrante Policaretto, con entrostante fabbricato. Al C.T. al Fg. 66, p.lla 288 e in C.F. al Fg. 66, p.lla 286». Coordinate GPS: LAT. 37.248235 LONG. 15.173301

Trattasi di uno stacco di terreno (*p.lla 288*) dell'ampiezza di 3.681 mq con entrostante fabbricato (*p.lla 286*) sito nel territorio del Comune di Augusta, *C.da Ferrante-Policaretto*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 193 a pochi chilometri dal centro abitato. I cespiti oggetto della presente risultano essere localizzati in *C.da Ferrante-Policaretto*, zona a destinazione prettamente agricola. L'ingresso alla stradella interpodereale di accesso al fabbricato avviene per mezzo di un varco carrabile munito di cancello in ferro.

La zona in oggetto risulta essere dotata dei basilari servizi quali allaccio alla rete pubblica per l'approvvigionamento idrico e fornitura di energia elettrica.

Il terreno (*p.lla 288*), dell'ampiezza di 3.681 mq, risulta interamente recintato lungo il perimetro con muretti in conci di tufo e ringhiera metallica sovrastante, dotato di cancello metallico principale di accesso carrabile e pedonale; parte dell'area esterna del lotto si presenta pavimentata nell'area parcheggio antistante il fabbricato con basole in pietra e, le aree a verde in esso presente, ben curate e mantenute.

All'interno del lotto di terreno, lungo il confine sud-est, si rileva la presenza di un corpo di fabbrica destinato a locale sgombero.

Il fabbricato (*p.lla 286*), la cui costruzione risale presumibilmente alla seconda metà degli anni Novanta, si presenta come un unico corpo di fabbrica su un livello, a destinazione residenziale, circondato sui quattro lati da ampia veranda esterna e realizzato in struttura portante intelaiata in cemento armato e solaio in latero-cemento; le facciate esterne rivestite da intonaco del tipo civile.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è pari a 2.90 m.

Il fabbricato presenta affacci su tre lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 130,20 mq così come in tabella suddivisa:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Fabbricato	Soggiorno	mq.	-	31,90
	Cucina	mq.	-	10,70
	Lavanderia	mq.	-	4,50
	Disimpegno	mq.	-	6,10
	Camera_1	mq.	-	15,20
	Camera_2	mq.	-	16,60
	Camera_3	mq.	-	17,40
	Wc_1	mq.	-	4,60
	Wc_2	mq.	-	5,50
	Totale superficie	mq.	130,20	112,50

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Locale sgombero (vani 1_2) – p.lla 288	mq.	48,50	40,30
	Veranda	mq.	223,80	203,40
	Veranda coperta	mq.	32,70	32,70
	Lastrico solare	mq.	130,20	117,90

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conteggiando nella misura di 1/3 eventuali verande e lastrici presenti nello stesso.

All'immobile, ad uso residenziale, è possibile accedere per mezzo di una porta-finestra con accesso diretto all'ambiente soggiorno.

Gli ambienti interni risultano rifiniti con pavimentazione a tappeto in ceramica di media fattura e finitura parietale del tipo ad intonaco tradizionale e pitturazione policromatica con qualche traccia di rigonfiamento e distacco di intonaco.

L'intero immobile risulta essere provvisto di infissi con telaio in alluminio a taglio termico, vetro camera ed elementi oscuranti esterni a battente in alluminio verniciato. I servizi igienici si presentano pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di ceramica di media qualità e dotati di sanitari di discreta qualità. L'appartamento è attrezzato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia; non è presente impianto di riscaldamento e l'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di boiler elettrico ad accumulo.



L'ambiente veranda esterno circostante il fabbricato e sopraelevato rispetto la quota terreno di circa 75 cm; antistante la facciata principale di accesso si rileva la presenza di una tettoia in legno a falda inclinata e sorretta da pilastri in legno e manto di copertura con tegole in terracotta; perimetralmente la veranda risulta essere pavimentata per intero e si rilevano tracce di cedimento alla base del terrapieno costituente la veranda stessa. Da questa, per mezzo di un corpo scala esterno posizionato sul versante sud-est, si accede al sovrastante lastrico solare che risulta essere pavimentato per intero con piastrelle da esterno in scagliette di marmo.

Infine, il corpo di fabbrica destinato a locale sgombero e ricadente all'interno della p.lla 288 sul versante sud-est del lotto risulta essere realizzato in muratura portante in conci di tufo intonacato su entrambe le facce, e sistema di copertura a falda unica inclinata in travi di legno, perlinato e tegole in terracotta. Gli ambienti interni risultano essere pavimentati con piastrelle in ceramica e le aperture munite di soli infissi esterni a persiana battente in alluminio verniciato.

Si rileva la presenza di impianto idrico sottotraccia con scaldabagno elettrico ad accumulo, serbatoi idrici in pvc allocati esternamente al corpo di fabbrica ed impianto elettrico fuori traccia per l'illuminazione degli ambienti.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che i cespiti oggetto di perizia sono censiti al C.F. e C.T. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato per 1/2 ciascuno in testa a [REDACTED]

Fabbricato: Foglio 66, p.lla 286, cat. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, Rendita € 469,98.

Terreno: Foglio 66, p.lla 288, Semin. Irrig. 3, cons. are 36 ca 81, Red. Dom. € 57,03 – Red. Agr. € 17,11.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL** **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.



STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda del Fabbricato è di 130,20 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 900,00 per uso residenziale ed €/mq 450,00 per uso locale sgombero.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda Fabbricato:

Fabbricato	Mq. 130,20	€/mq 900,00	Euro	117.180,00
------------	------------	-------------	------	------------

Altre superfici:

Locale sgombero (vani1-2)	Mq. 48,50	€/mq 450,00	Euro	21.825,00
Veranda	Mq. 223,80	€/mq 300,00	Euro	67.140,00
Veranda coperta	Mq. 32,70	€/mq 450,00	Euro	14.715,00
Lastrico solare	Mq. 130,20	€/mq 300,00	Euro	39.060,00
Sommano complessivi:			Euro	259.920,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese insolute e/o regolarizzazione sotto il profilo urbanistico: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:



Euro 259.920,00 – 25.992,00 (10%) =	Euro	233.928,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	233.900,00

(Euro duecentotrentatremilanovecento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del Fabbricato è di 112,50 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile si può assumere pari a €/mq x mese **3,00** per uso residenziale e €/mq x mese **1,50** per uso locale sgombero.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta Fabbricato:

Fabbricato	Mq. 112,50	€/mq x mese 3,00	Euro	337,50
------------	------------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Locale sgombero (vani 1-2)	Mq. 40,30	€/mq x mese 1,50	Euro	60,45
Veranda	Mq. 203,40	€/mq x mese 1,00	Euro	203,40
Veranda coperta	Mq. 32,70	€/mq x mese 1,50	Euro	49,05
Lastrico solare	Mq. 117,90	€/mq x mese 1,00	Euro	117,90
Sommano complessivi:			Euro	768,30

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 768,30 \times 0.9 = 691,47 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $691,47 \times 12 = 8.297,64 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 8.297,64 / 0.030 = 276.588,00 \text{ €}$

Euro 276.588,00 – 27.658,80 (10%) =	Euro	248.929,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	248.900,00

(Euro duecentoquarantottomilanovecento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	233.900,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	248.900,00
<hr/>		
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda	€	241.400,00

(Euro duecentoquarantunomilaquattrocento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta, Istanza Prot. N. 0066374 del 28/10/2020 finalizzata all'estrazione e verifica dei titoli edilizi in merito al cespite in oggetto, risulta essere presente in archivio la Concessione in Variante, Pratica edilizia N. 32/92 approvata il 18/11/1994 relativa alla "*Variante al progetto di una casa per civile abitazione in C/da Ferante-Policaretto*" (**all.to n.6**) e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 02/03/1995. Allo stato dei luoghi risultano alcune difformità per le quali non si è riscontrato, in fase di ricerca presso l'ufficio di competenza, alcuna pratica autorizzativa e che di seguito si elencano: chiusura della veranda coperta sul fronte est con realizzazione di n. 2 vani (*attuali camere 1 e 2, come da rappresentazione dello stato dei luoghi*), realizzazione di veranda in legno sul fronte ovest e del corpo scala in cemento armato sul fronte sud per l'accesso esterno al lastrico solare superiore, realizzazione del corpo di fabbrica destinato a "*locale di sgombero*" sulla p.lla 288.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica estratto in data 09 Novembre 2020 risulta che il lotto di terreno censito al C.T. di Augusta, Fg. 66, p.lla 288, secondo il P.R.G. vigente "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricade in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E/1 – DENOMINAZIONE AGRICOLO" le cui norme di attuazione sono riportate in allegato. (**all.to n.6**)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6,



D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe energetica "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 176,56 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

I cespiti di cui in oggetto, così come riportato nel "Testamento pubblico" Numero di Repertorio 1530 del 21/09/1973 (*all.to n.8*), risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa a:

[REDACTED]
[REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Da informazioni assunte per mezzo del custode incaricato, il cespite risulta essere in possesso degli eredi del [REDACTED], occupato dagli stessi ed utilizzato quale residenza stagionale; era in essere contratto di locazione ad oggi scaduto e non rinnovati per l'accumularsi di morosità pregresse.



LOTTO 3

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Augusta (SR), C.da Monte Pisone. In C.T. al Fg. 69, p.lla 37».

Coordinate GPS: LAT. 37.247154 LONG. 15.199697

Trattasi di un terreno ricadente tra le aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.) sito nel territorio del Comune di Augusta, *C.da Monte Pisone*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della SS193, asse di collegamento tra il Centro urbano e l'autostrada Catania-Siracusa E45. Allo stacco di terreno è possibile accedere percorrendo la strada di collegamento che porta all'Hangar di Augusta con accesso diretto da strada interpoderale.

La superficie catastale complessiva è di 2.110 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, come indicato, per mezzo di una strada interpoderale.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS193 ed E45. L'intero appezzamento di terreno presenta, solo in parte, confini ben definiti rappresentati da muri e recinzione metalliche delle proprietà limitrofe.

Il terreno, con andamento pianeggiante, si presenta per lo più incolto e parzialmente mantenuto; risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica come palificazione elettrica presente all'interno dello stesso appezzamento di terreno. Non si rileva la presenza di fornitura idrica.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno a:

[REDACTED]

- **Terreno:** Foglio 69, p.lla 37, VIGNETO 2, are 21.10, Red. Dom. € 21,79, Red. Agr. € 9,26.



PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, Il comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 2.110 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona e quanto stabilito con D.A. N. 055-GAB dalla Regione Siciliana "Assessorato Industria" del 09/04/2009 , il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a **€/mq 30,00**.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 69, p.lla 37	Mq. 2.110	€/mq 30,00 x 2.110	Euro	66.300,00
In cifra tonda:			Euro	66.300,00

(Euro sessantaseimilatrecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato, per mezzo del CDU estratto in data 09.11.2020, Prot. n. 68932, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente P.R.G. "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giuseppe Lo Conte, Rep. N. 124702 – Raccolta N. 12014 del 07/04/1983 (*all.to n.8*), risulta essere di proprietà per 1/4 ciascuno in testa a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso della

[REDACTED] come dagli stessi dichiarato.



LOTTO 4

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Augusta (SR), C.da Monte Pisone. In C.T. al Fg. 69, p.lla 68».

Coordinate GPS: LAT. 37.246387 LONG. 15.198666

Trattasi di un terreno ricadente tra le aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.) sito nel territorio del Comune di Augusta, *C.da Monte Pisone*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della SS193, asse di collegamento tra il Centro urbano e l'autostrada Catania-Siracusa E45. Allo stacco di terreno è possibile accedere percorrendo la strada di collegamento che porta all'Hangar di Augusta con accesso diretto da strada interpodereale.

La superficie catastale complessiva è di 2.093 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, come indicato, per mezzo di una strada interpodereale.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS193 ed E45. L'intero appezzamento di terreno presenta, solo in parte, confini ben definiti rappresentati da muri e recinzione metalliche delle proprietà limitrofe.

Il terreno, con andamento pianeggiante, si presenta per lo più incolto e parzialmente mantenuto; risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica come palificazione elettrica presente all'interno dello stesso appezzamento di terreno. Non si rileva la presenza di fornitura idrica.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno a:

[REDACTED]

- **Terreno:** Foglio 69, p.lla 68, VIGNETO 2, are 20.93, Red. Dom. € 21,62, Red. Agr. € 9,19.



**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, Il comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 2.093 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona e quanto stabilito con D.A. N. 055-GAB dalla Regione Siciliana "Assessorato Industria" del 09/04/2009 , il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a **€/mq 30,00**.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 69, p.lla 68	Mq. 2.093	€/mq 30,00 x 2.093	Euro	62.790,00
In cifra tonda:			Euro	62.800,00

(Euro sessantaduemilaottocento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato, per mezzo del CDU estratto in data 09.11.2020, Prot. n. 68932, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente P.R.G. "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giuseppe Lo Conte, Rep. N. 124702 – Raccolta N. 12014 del 07/04/1983 (*all.to n.8*), risulta essere di proprietà per 1/4 ciascuno in testa a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso della

[REDACTED] come dagli stessi dichiarato.



LOTTO 5

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Augusta (SR), C.da Monte Pisone. In C.T. al Fg. 69, p.lla 69».

Coordinate GPS: LAT. 37.246148 LONG. 15.198537

Trattasi di un terreno ricadente tra le aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.) sito nel territorio del Comune di Augusta, *C.da Monte Pisone*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della SS193, asse di collegamento tra il Centro urbano e l'autostrada Catania-Siracusa E45. Allo stacco di terreno è possibile accedere percorrendo la strada di collegamento che porta all'Hangar di Augusta con accesso diretto da strada interpodereale.

La superficie catastale complessiva è di 382 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, come indicato, per mezzo di una strada interpodereale asfaltata.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS193 ed E45. L'intero appezzamento di terreno presenta, solo in parte, confini ben definiti rappresentati da muri e recinzione metalliche delle proprietà limitrofe.

Il terreno, con andamento pianeggiante, si presenta per lo più incolto e parzialmente mantenuto; risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica come palificazione elettrica presente all'interno dello stesso appezzamento di terreno. Non si rileva la presenza di fornitura idrica.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno a:

[REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 69, p.lla 69, SEMIN ARBOR 2, are 03.82, Red. Dom. € 3,06, Red. Agr. € 0,59.



PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, Il comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 382 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona e quanto stabilito con D.A. N. 055-GAB dalla Regione Siciliana "Assessorato Industria" del 09/04/2009 , il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a **€/mq 30,00**.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 69, p.lla 69	Mq. 382	€/mq 30,00 x 382	Euro	11.460,00
In cifra tonda:			Euro	11.500,00

(Euro undicimilacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato, per mezzo del CDU estratto in data 09.11.2020, Prot. n. 68932, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente P.R.G. "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giuseppe Lo Conte, Rep. N. 124702 – Raccolta N. 12014 del 07/04/1983 (*all.to n.8*), risulta essere di proprietà per 1/4 ciascuno in testa a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso della

[REDACTED] come dagli stessi dichiarato.



LOTTO 6

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Augusta (SR), C.da Monte Pisone. In C.T. al Fg. 69, p.lla 70».

Coordinate GPS: LAT. 37.246351 LONG. 15.199355

Trattasi di un terreno ricadente tra le aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.) sito nel territorio del Comune di Augusta, *C.da Monte Pisone*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della SS193, asse di collegamento tra il Centro urbano e l'autostrada Catania-Siracusa E45. Allo stacco di terreno è possibile accedere percorrendo la strada di collegamento che porta all'Hangar di Augusta con accesso diretto da strada interpodereale.

La superficie catastale complessiva è di 2.107 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, come indicato, per mezzo di una strada interpodereale asfaltata.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS193 ed E45. L'intero appezzamento di terreno presenta, solo in parte, confini ben definiti rappresentati da muri e recinzione metalliche delle proprietà limitrofe.

Il terreno, con andamento pianeggiante, si presenta per lo più incolto e parzialmente mantenuto; risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica come palificazione elettrica presente all'interno dello stesso appezzamento di terreno. Non si rileva la presenza di fornitura idrica.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno a:

[REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 69, p.lla 70, SEMIN ARBOR 2, are 21.07, Red. Dom. € 16,87, Red. Agr. € 3,26.



PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, Il comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 2.107 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona e quanto stabilito con D.A. N. 055-GAB dalla Regione Siciliana "Assessorato Industria" del 09/04/2009 , il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a **€/mq 30,00**.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 69, p.lla 70	Mq. 2.107	€/mq 30,00 x 2.107	Euro	63.210,00
In cifra tonda:			Euro	63.200,00

(Euro sessantatremiladuecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato, per mezzo del CDU estratto in data 09.11.2020, Prot. n. 68932, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente P.R.G. "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giuseppe Lo Conte, Rep. N. 124702 – Raccolta N. 12014 del 07/04/1983 (*all.to n.8*), risulta essere di proprietà per 1/4 ciascuno in testa a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso della

[REDACTED] come dagli stessi dichiarato.



LOTTO 7

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Augusta (SR), Via O.M. Corbino, 60 – piano terzo. Al C.F. al Fg. 90, p.lla 349, sub. 14, cat. A/3». Coordinate GPS: LAT. 37.220556 LONG. 15.225961

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano di una palazzina a cinque livelli fuori terra e costruita in aderenza ad altri fabbricati a destinazione residenziale; edificato su terreno piano il fabbricato, prospiciente la Via O.M. Corbino, presenta affaccio anche sul retrostante cortile interno con accesso diretto dalla su menzionata arteria stradale.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona meridionale dell'isolotto di Augusta prossima agli insediamenti costieri della Marina Militare ed al centro storico. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale ai primi anni Settanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via O.M. Corbino per mezzo di vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano lievi difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale con riferimento agli ambienti della veranda prospiciente il cortile interno.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 127,90 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terzo	Ingresso	mq.	-	5,40
	Disimpegno	mq.	-	6,00
	Soggiorno	mq.	-	30,40
	Camera_1	mq.	-	14,70
	Camera_2	mq.	-	13,50
	Camera_3	mq.	-	19,60



Cucina	mq.	-	13,40
Cucinino	mq.	-	3,20
Servizio igienico	mq.	-	5,30
Ripostiglio	mq.	-	1,50
Totale superficie	mq.	127,90	113,00

Altri ambienti:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Veranda	mq.	7,50	7,40
Lavanderia	mq.	4,20	3,40
Balcone_1	Mq.	14,30	14,10

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali verande e balconi presenti nello stesso.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in pvc a taglio termico, vetro camera e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile all'interno di cassonetto. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con mattoni in segato di marmo di discreta fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Il servizio igienico e la lavanderia, così come l'ambiente cucina, in corrispondenza del piano cottura, e cucinino per intero, risultano rivestiti a parete e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità.

Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in discreto stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia.

Non è presente impianto di riscaldamento ad esclusione di n. 2 pompe di calore per la climatizzazione. Si rileva la predisposizione per l'allaccio al gas metano. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo scaldabagno elettrico.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione; si rileva rete a protezione del distacco di intonaco nel sotto-balcone prospiciente il fronte principale su pubblica via.



DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà 1000/1000 in testa a [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 90, p.lla 349, sub. 14, cat. A/3, classe 3, 7 vani, Rendita € 469,98.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all’appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l’uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell’immobile, all’andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all’ubicazione, l’esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell’appartamento è di 127,90 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 900,00**.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 900,00 x 127,90 mq	Euro	115.110,00
--------------	-------------------------	------	------------

Altre superfici:

Veranda	Mq. 7,50	€/mq 300,00	Euro	2.250,00
Lavanderia	Mq. 4,20	€/mq 300,00	Euro	1.260,00
Balcone_1	Mq. 14,30	€/mq 300,00	Euro	4.290,00
Sommano complessivi:			Euro	122.910,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 122.910,00 – 6.145,50 (5%) =	Euro	116.764,50
Arrotondando in cifra tonda	Euro	116.800,00

(Euro centosedicimilaottocento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 113,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a **€/mq x mese 4,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 4,00 x 113,00 mq	Euro	452,00
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Veranda	Mq. 7,40	€/mq x mese 1,35	Euro	9,99
---------	----------	------------------	------	------



Lavanderia	Mq. 3,40	€/mq x mese 1,35	Euro	4,59
Balcone_1	Mq. 14,10	€/mq x mese 1,35	Euro	19,03
Sommano complessivi:			Euro	485,61

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 485,61 \times 0.9 = 437,04 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $437,04 \times 12 = 5.244,48 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 5.244,48 / 0.04 = 131.112,00 \text{ €}$

Euro 131.112,00 – 13.111,20 (10%) =	Euro	118.000,80
Arrotondando in cifra tonda	Euro	118.000,00

(Euro centodiciottomila\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	116.800,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	118.000,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda	€	117.400,00
---	---	-------------------

(Euro centodiciassettemilaquattrocento\00)



REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. In data 28/10/2020 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, UTC – Settore V - Urbanistica, Prot. N. 0066365 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca. Risulta essere presente in archivio il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica edilizia N. 54/71 approvata il 28/09/1971, relativo al “*Progetto per la costruzione di un edificio sito un Augusta – Via F. Caracciolo – isolato E*” (*all.to n.6*) e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 31/10/1972. Allo stato dei luoghi risultano alcune difformità per le quali non si è riscontrato, in fase di ricerca presso l'ufficio di competenza, alcuna pratica autorizzativa e che di seguito si elencano: realizzazione, nel vano pianerottolo del corpo scala, di un piccolo locale ripostiglio annesso internamente al cespite in oggetto, fusione dei locali wc e lavanderia (*fronte nord*) per realizzazione di cucinino con affaccio diretto sulla veranda, chiusura a vetri del balcone fronte nord e realizzazione, sullo stesso, del locale lavanderia in posizione opposta rispetto a quanto riportato nella tavola grafica del titolo autorizzativo.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe “C”, con indice di prestazione energetica globale pari a 71,3730 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 60060, Fascicolo N. 15251 del 29.12.1973 rogato dal Notaio Dott. Salvatore Pandolfini (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED] ed adibito ad abitazione principale.



LOTTO 8

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Garage sito in Augusta (SR), Via O.M. Corbino, 50. Al C.F. al Fg. 90, p.lla 350, sub. 9». - Coordinate GPS: LAT. 37.220746 LONG. 15.226066

Trattasi di un garage a piano strada e posto all'interno del cortile di pertinenza del fabbricato, a destinazione residenziale, con accesso dalla Via O.M. Corbino in corrispondenza del civico n. 50. Il cespite, facente parte di un corpo di fabbrica costruito in aderenza al muro di confine del lotto su versante nord, risulta essere il penultimo della fila.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona meridionale dell'isolotto di Augusta prossima agli insediamenti costieri della Marina Militare ed al centro storico. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il corpo di fabbrica, la cui costruzione risale ai primi anni Settanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni e solaio di copertura in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene da cortile interno al fabbricato residenziale con accesso diretto dalla Via O.M. Corbino, civ. 50.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontra una leggera difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale: abbattimento della parete divisoria tra l'ambiente garage ed il cavedio retrostante.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 21,70 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	21,70	19,40
	Totale superficie	mq.	21,70	19,40

Il garage è dotato di una saracinesca basculante in lamiera zincata il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente risulta pavimentato con piastrelle in scaglette di marmo ed intonacato a parete con finitura del tipo intonaco tradizionale.



È presente la fornitura di energia elettrica ed acqua. La parte terminale del garage, a cielo aperto, presenta una piccola copertura in pannelli di termo-copertura.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per l’intero (1000/1000) a [REDACTED].

- **Garage:** Foglio 90, p.lla 350, sub. 9, cat. C/6, classe 4, cons. 13 mq, Rendita € 54,38.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL** **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all’appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l’uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell’immobile, all’andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all’ubicazione, l’esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)



Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del garage è di 21,70 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 700,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda cespite:

Garage	€/mq 700,00 x 21,70 mq	Euro	15.190,00
--------	------------------------	------	-----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene e per eventuali spese insolite e/o manutenzione del bene: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 15.190,00 – 1.519,00 (10%) =	Euro	13.671,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	13.700,00

(Euro tredicimilasettecento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del garage è di 19,40 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a **€/mq x mese 2,60**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Garage	€/mq x mese 2,60 x 19,40 mq	Euro	50,44
--------	-----------------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:



- $Rl \times 0.9 = 50,44 \times 0.9 = 45,39 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $45,39 \times 12 = 544,68 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 544,68 / 0.035 = 15.562,28 \text{ €}$

Euro 15.562,28 – 1.556,22 (10%) =	Euro	14.006,05
Arrotondando in cifra tonda	Euro	14.000,00

(Euro quattordicimila/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 13.700,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 14.000,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica € **13.850,00**

(Euro tredicimilaottococinquanta/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. In data 28/10/2020 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, UTC – Settore V - Urbanistica, Prot. N. 0066365 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca. Risulta essere presente in archivio il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica edilizia N. 54/71 approvata il 28/09/1971, relativo al “*Progetto per la costruzione di un edificio sito un Augusta – Via F. Caracciolo – isolato E*” (**all.to n.6**) e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 31/10/1972.



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 60060, Fascicolo N. 15251 del 29.12.1973 rogato dal Notaio Dott. Salvatore Pandolfini (*all.to n.8*), e menzionato quale “*posto macchina coperto*” risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED] ed occupato dalla stessa quale garage.



LOTTO 9

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Augusta (SR), Via O.M. Corbino, 56 – piano quarto. Al C.F. al Fg. 90, p.lla 350, sub. 11, cat. A/3». Coordinate GPS: LAT. 37.220605 LONG. 15.225859

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano di una palazzina a cinque livelli fuori terra e costruita in aderenza ad altri fabbricati a destinazione residenziale; edificato su terreno piano il fabbricato, prospiciente la Via O.M. Corbino, presenta affaccio anche sul retrostante cortile interno con accesso diretto dalla su menzionata arteria stradale.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona meridionale dell'isolotto di Augusta prossima agli insediamenti costieri della Marina Militare ed al centro storico. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale ai primi anni Settanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla Via O.M. Corbino per mezzo di vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale con riferimento agli ambienti della cucina-veranda prospiciente il cortile interno e del servizio igienico.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 135,70 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano quarto	Ingresso	mq.	-	5,60
	Disimpegno	mq.	-	9,20
	Soggiorno	mq.	-	26,70
	Camera_1	mq.	-	14,90
	Camera_2	mq.	-	10,60



Camera_3	mq.	-	18,20
Cucina	mq.	-	20,00
Lavanderia	mq.	-	1,10
Servizio igienico	mq.	-	8,60
Ripostiglio	mq.	-	1,10
Totale superficie	mq.	135,70	116,00

Altri ambienti:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Veranda	mq.	3,30	3,10
Balcone_1	mq.	7,30	7,30

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali verande e balconi presenti nello stesso.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telaio in pvc a taglio termico, vetro camera e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile all'interno di cassonetto. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con listoni di parquet in legno, ad eccezione degli ambienti cucina, bagno e ripostiglio, e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Il servizio igienico e la lavanderia, così come l'ambiente cucina, in corrispondenza del piano cottura, risultano rivestiti a parete con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di discreta qualità.

Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia.

Non è presente impianto di riscaldamento ad esclusione di n. 1 pompa di calore per la climatizzazione in ambiente cucina. Si rileva la predisposizione per l'allaccio al gas metano. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo scaldabagno elettrico.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano in buono stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR),



intestato in proprietà per 1/2 ciascuno in testa a [REDACTED]
[REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 90, p.lla 350, sub. 11, cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, Rendita € 436,41.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 135,70 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 900,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:



Appartamento	€/mq 900,00 x 135,70 mq	Euro	122.130,00
--------------	-------------------------	------	------------

Altre superfici:

Veranda	Mq. 3,30	€/mq 300,00	Euro	990,00
Balcone_1	Mq. 7,30	€/mq 300,00	Euro	2.190,00
Sommano complessivi:			Euro	125.310,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 125.310,00 – 6.265,50 (5%) =	Euro	119.044,50
Arrotondando in cifra tonda	Euro	119.000,00

(Euro centodiciannovemila\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 116,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a €/mq x mese **4,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 4,00 x 116,00 mq	Euro	464,00
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Veranda	Mq. 3,10	€/mq x mese 1,35	Euro	4,18
Balcone_1	Mq. 7,30	€/mq x mese 1,35	Euro	9,85
Sommano complessivi:			Euro	478,03



Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 478,03 \times 0.9 = 430,22 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $430,22 \times 12 = 5.162,64 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 5.162,64 / 0.04 = 129.066,00 \text{ €}$

Euro 129.066,00 – 12.906,60 (10%) =	Euro	116.159,40
Arrotondando in cifra tonda	Euro	116.200,00

(Euro centosedicimiladuecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	119.000,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	116.200,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ 117.600,00

(Euro centodiciassettemilaseicento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. In data 28/10/2020 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, UTC – Settore V - Urbanistica, Prot. N. 0066365 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca. Risulta essere presente in archivio il Nulla Osta per Esecuzione Lavori



Edili, Pratica edilizia N. 54/71 approvata il 28/09/1971, relativo al “*Progetto per la costruzione di un edificio sito un Augusta – Via F. Caracciolo – isolato E*” (*all.to n.6*) e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 31/10/1972.

Allo stato dei luoghi risultano alcune difformità per le quali non si è riscontrato, in fase di ricerca presso l’ufficio di competenza, alcuna pratica autorizzativa e che di seguito si elencano: annessione all’appartamento di un piccolo vano adiacente il corpo ascensore e destinato a locale ripostiglio, diversa distribuzione interna degli spazi con ampliamento del servizio igienico (*fusione del bagno e wc*), ampliamento del vano cucina con aumento di volume sul balcone fronte nord, cambio di destinazione d’uso del piccolo vano con accesso dal balcone fronte nord da ripostiglio a lavanderia, chiusura a vetri della piccola porzione di balcone fronte nord risultante dalle trasformazioni avvenute.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell’energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all’immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell’APE ai sensi dell’art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l’immobile ricade in classe “**F**”, con indice di prestazione energetica globale pari a 121,19 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L’immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 95621 del 10.11.1972 rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Lo Conte (*all.to n.8*) e Nota di trascrizione N. 28803 del 20/11/1972, risulta essere intestato in proprietà per 1/2 ciascuno [REDAZIONE].

STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDAZIONE]

[REDAZIONE] ed adibito ad abitazione principale.



LOTTO 10

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Garage sito in Augusta (SR), Via O.M. Corbino, 50. Al C.F. al Fg. 90, p.lla 350, sub. 4». - Coordinate GPS: LAT. 37.220795 LONG. 15.225892

Trattasi di un garage a piano strada e posto all'interno del cortile di pertinenza del fabbricato, a destinazione residenziale, con accesso dalla Via O.M. Corbino in corrispondenza del civico n. 50. Il cespite, facente parte di un corpo di fabbrica costruito in aderenza al muro di confine del lotto sul versante nord, risulta essere il quarto della fila.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona meridionale dell'isolotto di Augusta prossima agli insediamenti costieri della Marina Militare ed al centro storico. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il corpo di fabbrica, la cui costruzione risale ai primi anni Settanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni e solaio di copertura in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene da cortile interno al fabbricato residenziale con accesso diretto dalla Via O.M. Corbino, civ. 50.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 21,50 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	21,50	19,40
	Totale superficie	mq.	21,50	19,40

Il garage è dotato di una saracinesca avvolgibile in lamiera zincata il cui stato di manutenzione risulta essere discreto. L'ambiente risulta pavimentato con piastrelle in scaglette di marmo ed intonacato a parete con finitura tradizionale. È presente la fornitura di energia elettrica ed idrica. La parte terminale del garage, a cielo aperto, presenta una piccola copertura in pannelli di plexiglass.



DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/2 ciascuno in testa a: [REDACTED]

- **Garage:** Foglio 90, p.lla 350, sub. 4, cat. C/6, classe 4, cons. 13 mq, Rendita € 54,38.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)



Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del garage è di 21,50 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 700,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda cespite:

Garage	€/mq 700,00 x 21,50 mq	Euro	15.050,00
--------	------------------------	------	-----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene e per eventuali spese insolite e/o manutenzione del bene: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 15.050,00 – 1.505,00 (10%) =	Euro	13.545,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	13.600,00

(Euro tredicimilaseicento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del garage è di 19,40 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a **€/mq x mese 2,60**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Garage	€/mq x mese 2,60 x 19,40 mq	Euro	50,44
--------	-----------------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:



- $Rl \times 0.9 = 50,44 \times 0.9 = 45,39 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $45,39 \times 12 = 544,68 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 544,68 / 0.035 = 15.562,28 \text{ €}$

Euro 15.562,28 – 1.556,22 (10%) =	Euro	14.006,05
Arrotondando in cifra tonda	Euro	14.000,00

(Euro quattordicimila/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 13.600,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 14.000,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica € **13.800,00**

(Euro tredicimilaottocento/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. In data 28/10/2020 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, UTC – Settore V - Urbanistica, Prot. N. 0066365 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca. Risulta essere presente in archivio il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica edilizia N. 54/71 approvata il 28/09/1971, relativo al “*Progetto per la costruzione di un edificio sito un Augusta – Via F. Caracciolo – isolato E*” (**all.to n.6**) e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 31/10/1972.



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 95621 del 10.11.1972 rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Lo Conte (*all.to n.8*) e Nota di trascrizione N. 28803 del 20/11/1972, risulta essere intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED]

[REDACTED] ed occupato dalla stessa quale garage.



LOTTO 11

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Augusta (SR), Via XXV Aprile/Via A. Saluta, 36/B – piano quinto. Al C.F. al Fg. 55, p.lla 518, sub. 39, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.242925 LONG. 15.222033

Trattasi di un appartamento posto al quinto piano di una fabbricato a sei livelli fuori terra e costruito in aderenza ad altri due fabbricati, di cui costituisce il corpo centrale, a destinazione residenziale; il fabbricato, edificato su terreno piano e perpendicolare alle adiacenti vie XXV Aprile e Andrea Saluta dalle quali ha rispettivamente accesso, presenta affaccio su due fronti e cortile interno circostante.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona della *Borgata*, prossimo al principale asse viario del Viale Italia: arteria stradale di accesso alla città, prossimo alla stazione centrale dei treni e ai servizi pubblici di primaria necessità. La zona nella quale ricade risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

L'edificio, la cui costruzione risale alla metà degli anni Settanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello con accesso da vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano sostanziali difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale a meno del diverso accesso alla lavanderia in origine dal balcone ed, ad oggi, diretto dall'ambiente cucina.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 115,60 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano quinto	Ingresso	mq.	-	6,40
	Disimpegno	mq.	-	4,50
	Soggiorno	mq.	-	22,00
	Camera_1	mq.	-	10,90



Camera_2	mq.	-	20,60
Camera_3	mq.	-	11,90
Cucina	mq.	-	15,20
Lavanderia	mq.	-	2,40
Servizio igienico	mq.	-	5,60
Ripostiglio	mq.	-	3,00
Totale superficie	mq.	115,60	102,50

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2	Mq.	17,40	17,40

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali verande e balconi presenti nello stesso.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telaio in ferro-zincato, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile all'interno di cassonetto. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica e rifiniti a parete con intonaco e tinteggiatura policromatica. Il servizio igienico, la lavanderia e l'ambiente cucina risultano rivestiti a parete con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di discreta qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in discreto stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia.

E' presente impianto di riscaldamento con piastre termosifone ma non attivo e privo di caldaia di alimentazione se pur si rileva la predisposizione esterna per l'allaccio al gas metano. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo scaldabagno elettrico.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano in buono stato di manutenzione con qualche distacco di intonaco dai sotto-balconi.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per l'intero (1000/1000) a [REDACTED].



- **Appartamento:** Foglio 55, p.lla 518, sub. 39, cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, Rendita € 436,41.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, Il comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 115,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 1.000,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 1.000,00 x 115,60 mq	Euro	115.600,00
--------------	---------------------------	------	------------

Altre superfici:



Balconi 1-2	Mq. 17,40	€/mq 333,00	Euro	5.794,20
Sommano complessivi:			Euro	121.394,20

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 121.394,20 – 6.069,71 (5%) =	Euro	115.324,49
Arrotondando in cifra tonda	Euro	115.300,00

(Euro centoquindicimilatrecento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 102,50 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a €/mq x mese **4,20**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 4,20 x 102,50 mq	Euro	430,50
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2	Mq. 17,40	€/mq x mese 1,40	Euro	24,36
Sommano complessivi:			Euro	454,86

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:



- $Rl \times 0.9 = 454,86 \times 0.9 = 409,37 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $409,37 \times 12 = 4.912,44 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.912,44 / 0.035 = 140.355,42 \text{ €}$

Euro 140.355,42 – 14.035,54 (10%) =	Euro	126.319,87
Arrotondando in cifra tonda	Euro	126.300,00

(Euro centoventiseimilatrecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	115.300,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	126.300,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **120.800,00**

(Euro centoventimilaottocento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. In data 28/10/2020 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, UTC – Settore V - Urbanistica, Prot. N. 0066370 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca. Risulta essere presente in archivio il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica edilizia N. 27/74 approvata il 03/06/1974, relativo al “*Progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione sito un Augusta su terreno di proprietà dei sigg. Musmeci Salvatore e f.lli*” (*all.to n.6*) e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 13/09/1975.



Allo stato dei luoghi risultano alcune lievi difformità legate ad una variazione dei prospetti e destinazione d'uso dei vani presumibilmente autorizzati con variante non rinvenuta in fase di ricerca.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 137,2310 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 109303, Raccolta N. 7433 del 27.03.1976 rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Lo Conte (*all.to n.8*), risulta essere intestato in proprietà per l'intero a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso a titolo gratuito, come dichiarato [REDACTED] ed adibito ad abitazione principale.



LOTTO 12

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Augusta (SR), Via XXV Aprile/Via A. Saluta, 36/B – piano primo. Al C.F. al Fg. 55, p.lla 518, sub. 31, cat. A/3».

Coordinate GPS: LAT. 37.242950 LONG. 15.222031

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di una fabbricato a sei livelli fuori terra e costruito in aderenza ad altri due fabbricati, di cui costituisce il corpo centrale, a destinazione residenziale; il fabbricato, edificato su terreno piano e perpendicolare alle adiacenti vie XXV Aprile e Andrea Saluta dalle quali ha rispettivamente accesso, presenta affaccio su due fronti e cortile interno circostante.

Il contesto nel quale si inserisce il complesso edilizio è la zona della *Borgata*, prossimo al principale asse viario del Viale Italia: arteria stradale di accesso alla città, prossimo alla stazione centrale dei treni e ai servizi pubblici di primaria necessità. La zona nella quale ricade risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

L'edificio, la cui costruzione risale alla metà degli anni Settanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in mattoni forati con camera d'aria interna e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello con accesso da vano scala comune servito da ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo si rilevano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: ampliamento del vano soggiorno, con demolizione del tramezzo interno della camera adiacente, e del servizio igienico verso l'esterno su balcone.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 114,40 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
1° Piano	Ingresso	mq.	-	4,90
	Disimpegno	mq.	-	4,10
	Soggiorno	mq.	-	35,70
	Camera_1	mq.	-	10,50



Camera_2	mq.	-	18,70
Cucina	mq.	-	14,50
Lavanderia	mq.	-	2,70
Servizio igienico	mq.	-	7,10
Ripostiglio	mq.	-	2,50
Totale superficie	mq.	114,40	100,70

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balconi 1-2	Mq.	15,20	15,20

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali verande e balconi presenti nello stesso.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo non blindata e gli infissi esterni sono della tipologia con telaio in pvc a taglio termico, vetro camera e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile all'interno di cassonetto. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati in marmo e rifiniti a parete con intonaco del tipo tamponato e tinteggiatura policromatica. Il servizio igienico, la lavanderia e l'ambiente cucina risultano rivestiti a parete con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di discreta qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia.

È presente impianto di riscaldamento con piastre termosifone alimentato da caldaia murale esterna a gas metano che funge anche da scaldacqua per ACS.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano in buono stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per l'intero (1000/1000) a [REDACTED].

• **Appartamento:** Foglio 55, p.lla 518, sub. 31, cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, Rendita € 436,41.



PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 114,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.000,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 1.000,00 x 114,40 mq	Euro	114.400,00
--------------	---------------------------	------	------------

Altre superfici:

Balconi 1-2	Mq. 15,20	€/mq 333,00	Euro	5.061,60
Sommano complessivi:			Euro	119.461,60



Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 119.461,60 – 5.973,08 (5%) =	Euro	113.488,52
Arrotondando in cifra tonda	Euro	113.500,00

(Euro centotredicimilacinquecento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 100,70 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a **€/mq x mese 4,20**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 4,20 x 100,70 mq	Euro	422,94
--------------	------------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2	Mq. 15,20	€/mq x mese 1,40	Euro	21,28
Sommano complessivi:			Euro	444,22

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 444,22 \times 0.9 = 399,79 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $399,79 \times 12 = 4.797,48 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.797,48 / 0.035 = 137.070,85 \text{ €}$



Euro 137.070,85 – 13.707,08 (10%) =	Euro	123.363,76
Arrotondando in cifra tonda	Euro	123.400,00

(Euro centoventitremilaquattrocento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	113.500,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	123.400,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **118.500,00**

(Euro centodiciottomilacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO - APE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. In data 28/10/2020 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, UTC – Settore V - Urbanistica, Prot. N. 0066370 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi all'immobile in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca. Risulta essere presente in archivio il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica edilizia N. 27/74 approvata il 03/06/1974, relativo al “*Progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione sito un Augusta su terreno di proprietà dei sigg. Musmeci Salvatore e f.lli*” (*all.to n.6*) e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 13/09/1975.

Allo stato dei luoghi risultano alcune lievi difformità legate ad una variazione dei prospetti e destinazione d'uso dei vani, presumibilmente autorizzati con variante non rinvenuta in fase di ricerca, oltre che una diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento del vano servizio igienico con aumento di volumetria sul balcone fronte nord e chiusura parziale con veranda a vetri del balcone fronte sud.



Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "E", con indice di prestazione energetica globale pari a 86,5750 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 109302, Raccolta N. 7432 del 27.03.1976 rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Lo Conte (*all.to n.8*), risulta essere intestato in proprietà per l'intero a [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso degli eredi del [REDACTED] e libero.



LOTTO 13

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato sito in Augusta (SR), Via dei Cantieri nn. 52-54-56-58. Al N.C.E.U. al Fg. 96, p.lla 11 – Fg. 91, p.lla 4146, sub. 1 (ex Fg. 96, p.lla 12) – Fg. 91, p.lla 4146, sub. 2 (ex Fg. 96, p.lla 14)». Coordinate GPS: LAT. 37.225774 LONG. 15.218764

Trattasi di un fabbricato composto da più particelle catastali ad uso deposito-magazzino per la giacenza e lo smistamento di prodotti ittici avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di accessi carrabili costituiti da ampi varchi provvisti di saracinesche metalliche.

La zona nel quale è ubicato il fabbricato risulta essere dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento Via Marina di Ponente, ed è agevolmente collegata al centro storico di Augusta, nonché allo stesso porto della città. La zona nella quale ricade risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

Il fabbricato, oggetto di trasformazioni susseguitesesi negli anni, è stato realizzato con struttura in muratura portante, tamponamenti in conci di tufo, solai di interpiano in latero-cemento e sistema di copertura a falde inclinate sorrette da travi in legno e lastre di “*eternit*”.

L’accesso al capannone è garantito, sulla Via dei Cantieri, da due ampie aperture carrabili dotate da saracinesche scorrevoli in ferro zincato per il carico e scarico merci.

Il capannone è dislocato, principalmente, su un livello (*piano terra*) e trova allocati al piano superiore due ambienti adibiti ad ufficio ed i locali sottotetto ove sono installati gli impianti tecnici a servizio dell’attività di stoccaggio del prodotto ittico da commercializzare.

Il fabbricato, allo stato attuale, si presenta così come di seguito descritto: al piano terra, magazzino per il carico e scarico merci, n.5 celle frigorifero, un piccolo ufficio, ripostiglio e servizio igienico; al primo piano, n.2 vani uso ufficio, servizio igienico, ripostiglio, n.3 locali sottotetto ed una terrazza.

Si riscontrano, in fase di sopralluogo e di rilievo, difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. L’altezza netta interna è variabile a seconda degli ambienti così come riportato nella tavola planimetrica allegata.

Il fabbricato presenta affacci su due fronti per mezzo di finestre e saracinesche che consentono l’accesso allo stesso.



Il fabbricato, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 589,50 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terra	Magazzino (M)	mq.	-	183,70
	Cella Frigo (CF1)	mq.	-	55,20
	Cella Frigo (CF2)	mq.	-	58,20
	Cella Frigo (CF3)	mq.	-	21,30
	Cella Frigo (CF4)	mq.	-	72,40
	Cella Frigo (CF5)	mq.	-	7,20
	Ufficio (U)	mq.	-	3,20
	Servizio Igienico (WC_1)	mq.	-	3,90
	Ripostiglio (R2)	mq.	-	5,50
Piano primo	Vano_1 (V1)	mq.	-	24,50
	Vano_2 (V2)	mq.	-	20,00
	Disimpegno	mq.	-	3,60
	Servizio igienico (WC_2)	mq.	-	4,60
	Totale superficie	mq.	589,50	463,30

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano primo	Ripostiglio (R3)	mq.	8,00	7,40
	Sottotetto_1 (SO1)	mq.	29,00	22,00
	Sottotetto_2 (SO2)	mq.	64,30	56,30
	Sottotetto_3 (SO3)	mq.	51,00	46,30
	Terrazza (T)	mq.	40,80	37,10

Gli ambienti *magazzino* e *celle frigorifere* al piano terra risultano essere pavimentati e piastrellati a parete così come l'ambiente servizio igienico; anche gli ambienti al piano primo (Vani 1_2) utilizzati quali ufficio, insieme al *servizio igienico*, risultano essere pavimentati con piastrelle di ceramica e intonacati a parete con finitura del tipo tradizionale.



Gli ambienti sottotetto (ad eccezione di quello identificato con la sigla SO3) risultano privi di pavimentazione ma rifiniti a parete con intonaco del tipo tradizionale, sistema di copertura misto con struttura portante in travi di legno e finitura, prevalentemente, con impiego di lastre di eternit.

Infine, la porzione di terrazza a cielo aperto si presenta pavimentata con piastrelle in scaglie di marmo; tutti gli ambienti menzionati sono utilizzati per il collocamento degli impianti a servizio delle celle frigorifere presenti nel fabbricato.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico a vista realizzato con canalette in plastica affisse al muro che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma. È, inoltre, dotato di impianto idrico ed allaccio fognario. La facciata esterna dell'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. del Comune di Augusta con i seguenti dati:

Magazzino/Deposito: Foglio 91, p.lla 4146, sub. 1, cat. C/2, cl. 3, cons. 308 mq, Rendita € 1.208,92 intestato in proprietà per 1/4 ciascuno a [REDACTED]

Magazzino/Deposito: Foglio 91, p.lla 4146, sub. 2, cat. C/2, cl. 1, cons. 10 mq, Rendita € 28,41 intestato in proprietà per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni a [REDACTED]

Magazzino/Deposito: Foglio 96, p.lla 11, cat. C/2, cl. 1, cons. 77 mq, Rendita € 218,72 intestato in proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni a [REDACTED]

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati



relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su due livelli e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda del fabbricato è di 589,50 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 650,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda Fabbricato:

Mq. 589,50	€/mq 650,00	Euro	383.175,00
------------	-------------	------	------------

Altre superfici:

Ripostiglio (R3)	Mq. 8,00	€/mq 216,60	Euro	1.732,80
Sottotetto_1 (SO1)	Mq. 29,00	€/mq 216,60	Euro	6.281,40
Sottotetto_2 (SO2)	Mq. 64,30	€/mq 216,60	Euro	13.927,38
Sottotetto_3 (SO3)	Mq. 51,00	€/mq 216,60	Euro	11.046,60
Terrazza (T)	Mq. 40,80	€/mq 325,00	Euro	13.260,00
Sommano complessivi:			Euro	429.423,18



Abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese insolte, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico, catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 429.423,18 – 21.471,15 (5%) =	Euro	407.952,02
Arrotondando in cifra tonda	Euro	408.000,00

(Euro quattrocentottomila\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del fabbricato è di 463,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile la cui destinazione d'uso è quella di magazzino/deposito si può assumere pari a €/mq x mese 3,40.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato:

Mq. 463,30	€/mq x mese 3,40	Euro	1.575,22
------------	------------------	------	----------

Altre superfici:

Ripostiglio (R3)	Mq. 7,40	€/mq x mese 1,15	Euro	8,51
Sottotetto_1 (SO1)	Mq. 22,00	€/mq x mese 1,15	Euro	25,30
Sottotetto_2 (SO2)	Mq. 56,30	€/mq x mese 1,15	Euro	64,74
Sottotetto_3 (SO3)	Mq. 46,30	€/mq x mese 1,15	Euro	53,24
Terrazza (T)	Mq. 37,10	€/mq x mese 1,70	Euro	63,07
Sommano complessivi:			Euro	1.790,08

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico, il valore finale del cespite risulta essere pari a:



- $Rl \times 0.9 = 1.790,08 \times 0.9 = 1.611,07 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $1.611,07 \times 12 = 19.332,84 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 19.332,84 / 0.04 = 483.321,00 \text{ €}$

Euro 483.321,00 – 48.332,10 (10%) =	Euro	434.988,90
Arrotondando in cifra tonda	Euro	435.000,00

(Euro quattrocentotrentacinquemila\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 408.000,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 435.000,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **421.500,00**

(Euro quattrocentoventunomilacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Come già rilevato con relazione in atti del 26/01/2018 del Consulente Tecnico Ing. Ripullo, *“Si premette che gran parte degli identificativi sopra riportati risultano attualmente soppressi a seguito di fusioni operate dai debitori o di bonifica per allineamento mappe da parte dei competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate. Inoltre, come dettagliato successivamente per i singoli lotti, spesso le planimetrie catastali presenti non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato sia per mancanza di aggiornamento catastale a seguito di opere regolarmente denunciate che per realizzazioni di opere irregolari eseguite senza alcun titolo edilizio.*

L’indicazione dell’indirizzo ed in particolare dei numeri civici riportati in visura spesso non corrisponde anche per assenza di esposizione del numero civico stesso in prossimità degli accessi ai beni”. Di conseguenza, sulla base delle ricerche già effettuate presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Augusta dal precedente Consulente Tecnico si rileva quanto già dallo stesso verificato e di seguito riportato:



Pratica n. 54/97 presentata il 20.05.1997 prot. n. 12859 e mai rilasciata, riguardante il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale dell'immobile sito in via dei Cantieri n. 56 (Fg. 96, p.lla 12, attualmente Fg. 91, p.lla 4146, sub. 1);

Pratica n. 110/97 presentata il 19.11.1997 prot. n. 27153 e mai rilasciata, nonostante il parere favorevole della Commissione Edilizia, riguardante la ristrutturazione e la sopraelevazione dell'unità immobiliare sita in via dei Cantieri n. 52 (Fg. 96, p.lla 11).

È presumibile che i corpi di fabbrica originari costituenti il "LOTTO A" siano stati realizzati in epoca antecedente al 1967. Anche il piano primo (recupero del sottotetto) non risulta denunciato catastalmente né tantomeno autorizzato dal punto di vista urbanistico. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il fabbricato, suddiviso nelle varie particelle catastali che lo costituiscono, così come riportato sui titoli di provenienza risulta essere così come di seguito ripartito, (*all.to n. 8*)

Magazzino Via dei Cantieri n. 52 (Fg. 96, p.lla 11), Rep. N. 27975, Raccolta N. 6829 rogato dal Notaio Sergio Marciano in data 30.08.1995 in proprietà, per 1/2 ciascuno, in testa a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

Magazzino Via dei Cantieri n. 52 (Fg. 96, p.lla 12), Rep. N. 381, Fascicolo N. 91 rogato dal Notaio Giovanni Vacirca in data 06.02.1984 in proprietà, per 1/4 ciascuno, in testa a

[REDACTED]

[REDACTED];

Magazzino Via dei Cantieri n. 58 (Fg. 96, p.lla 14), Rep. N. 37165, Raccolta N. 10678 rogato dal Notaio Egidio Santangelo in data 29.05.1997 in proprietà, per 1/4 ciascuno, in testa a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta libero ed in possesso degli eredi del

[REDACTED].



LOTTO 14

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Porzione di fabbricato sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 96. Al N.C.E.U. al Fg. 96, p.lla 13, sub. 3». Coordinate GPS: LAT. 37.225738 LONG. 15.219034

Trattasi di una porzione di fabbricato, utilizzato come deposito/magazzino, posto al piano terra di un piccolo fabbricato a due livelli fuori terra edificato su terreno piano e prospiciente la Via Marina di Ponente sul quale ha l'unico ingresso; presenta affaccio anche su pozzo luce interno di ridotte dimensioni.

La zona in cui è ubicato il fabbricato risulta essere dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento Via Marina di Ponente, ed è agevolmente collegata al centro storico di Augusta, nonché allo stesso porto della città. La zona nella quale ricade risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

L'edificio, la cui costruzione risale ai primi anni Cinquanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura e solaio di interpiano in calcestruzzo armato.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene esclusivamente dalla Via Marina di Ponente.

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra quanto rilevato e la planimetria allegata al titolo edilizio originario.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 24,40 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
P. Terra	Vano_1	mq.	-	13,80
	Vano_2	mq.	-	3,90
	Totale superficie	mq.	24,40	17,70

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Pozzo luce	mq.	2,50	1,90



La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali pozzi luce, verande e balconi presenti nello stesso.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo in ferro non blindata; nessuna informazione è possibile fornire sui restanti infissi interni prospicienti il cavedio interno a causa dell'inaccessibilità degli ambienti dovuta all'ingente quantità di merce stipata all'interno che ne impedisce l'accesso.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle del tipo cementine di medio formato e rifiniti a parete con intonaco tradizionale in scarso stato di manutenzione così come l'intradosso del solaio che mostra evidenti segni di distacco dello strato di copri-ferro per l'intera ampiezza dello stesso.

L'ambiente al quale si potuto accedere risulta essere in scarso stato di manutenzione. Non si rileva la presenza di alcun impianto di riscaldamento così come eventuale approvvigionamento di ACS. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in mediocre stato di manutenzione con evidenti tracce di distacco dello strato superficiale di intonaco e pittura.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno in testa a [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 96, p.lla 13, sub. 3, cat. A/6, cl. 2, 2 vani, Rendita € 43,38.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.



In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su un fronte. La superficie lorda dell'appartamento è di 24,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 650,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 650,00 x 24,40 mq	Euro	15.860,00
--------------	------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Pozzo luce	Mq. 2,50	€/mq 216,60	Euro	541,50
Sommano complessivi:			Euro	16.401,50

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 16.401,50 – 820,07 (5%) =	Euro	15.581,42
Arrotondando in cifra tonda	Euro	15.600,00

(Euro quindicimilaseicento\00)



B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 17,70 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile si può assumere pari a **€/mq x mese 2,70**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,70 x 17,70 mq	Euro	47,79
--------------	-----------------------------	------	-------

Altre superfici:

Pozzo luce	Mq. 1,90	€/mq x mese 0,90	Euro	1,71
Sommano complessivi:			Euro	49,50

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 49,50 \times 0.9 = 44,55 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $44,55 \times 12 = 534,60 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 534,60 / 0.035 = 15.274,28 \text{ €}$

Euro 15.274,28 – 1.527,42 (10%) =	Euro	13.746,85
Arrotondando in cifra tonda	Euro	13.700,00

(Euro tredicimilasettecento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	15.600,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	13.700,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **14.700,00**

(Euro quattordicimilasettecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO - APE

Come già rilevato con relazione in atti del 26/01/2018 del Consulente Tecnico Ing. Ripullo e sulla base delle ricerche già effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta dal precedente Consulente Tecnico in merito al cespite di cui in oggetto si rileva quanto già dallo stesso verificato e di seguito riportato:

Pratica n. 85/51 presentata il 14.03.1951 ed approvazione rilasciata il 12.04.1951 riguardante la costruzione del piano primo dell'immobile sito in Via Marina di Ponente n. 65 (attuale nn. 96-98) censito al Fg. 96, p.lla 13, subb. 3-4.

Risulta, inoltre, dalla documentazione presente in atti una richiesta per certificato di agibilità in data 08.04-1951, tuttavia non rinvenuta nella documentazione fornita. Infine, il piano terra risulta essere accatastato il 27.12.1939 e pertanto costruito regolarmente in epoca antecedente al 1942. (*all.to n.6*)

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 228,2730 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 5207 del 19.05.1986 rogato dal Notaio Dott. Giovanni Vacirca (rif. *all.to n.4*), risulta essere intestato per 1/4 ciascuno in testa a

██
██
██.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del ██████████
██████████ e, come dichiarato dallo stesso, occupato a titolo gratuito dal ██████████ che
lo utilizza quale deposito.



LOTTO 15

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Porzione di fabbricato sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente n. 98 e Via Cassiopea n. 67. Al N.C.E.U. al Fg. 96, p.lla 13, sub. 4». Coordinate GPS: LAT. 37.225690 LONG. 15.219020

Trattasi di una porzione di fabbricato, comprendente un locale adibito a magazzino/deposito al piano terra con accesso dalla Via Marina di Ponente n. 98 e un appartamento, al piano primo, con accesso dalla Via Cassiopea n. 67. Il fabbricato, edificato su terreno piano in posizione angolare alle già menzionate arterie stradali, è prossimo al Porto commerciale della città di Augusta.

La zona in cui è ubicato il fabbricato risulta essere dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento Via Marina di Ponente, ed è agevolmente collegata al centro storico di Augusta, nonché allo stesso porto della città. La zona nella quale ricade risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

L'edificio, la cui costruzione risale ai primi anni Cinquanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura, solaio di interpiano in calcestruzzo armato e copertura il legno a falde inclinate.

Allo stato attuale i due immobili risultano indipendente con accessi separati così come su descritto.

In fase di sopralluogo e di rilievo, rispetto a quanto riportato nella tavola grafica allegata al progetto approvato, si riscontra quale difformità la sola separazione fisica dei due immobili per mezzo di chiusura del vano porta di collegamento dal corpo scala che immetteva al piano terreno.

L'immobile, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 113,70 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
P. Terra	Vano_1	mq.	-	14,80
	Vano_2	mq.	-	10,50
	Vano_3	mq.	-	3,80
1° Piano	Disimpegno	mq.	-	2,20
	Soggiorno	mq.	-	14,80



	Camera_1	mq.	-	16,60
	Camera_2	mq.	-	10,40
	Cucina	mq.	-	5,20
	Servizio igienico	mq.	-	2,80
	Totale superficie	mq.	113,70	81,10

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Pozzo luce	mq.	2,10	1,90
	Corpo Scala	mq.	7,00	6,40
	Balconi 1-2	mq.	3,10	2,80

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali pozzi luce, corpo scala e balconi presenti nello stesso.

Via Marina di Ponente n. 98 – Piano Terra

La porta principale di accesso è del tipo in ferro non blindata e non sono presenti infissi negli ambienti a confine con il pozzo luce interno.

Gli ambienti sono pavimentati con pavimentazione in scaglietta di marmo e rifiniti a parete con intonaco tradizionale in scarso stato di manutenzione così come l'intradosso del solaio che mostra evidenti segni di distacco dello strato di copri-ferro per l'intera ampiezza dello stesso.

L'ambiente al quale si potuto accedere risulta essere in scarso stato di manutenzione. Non si rileva la presente di alcun impianto di riscaldamento così come eventuale approvvigionamento di ACS. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in mediocre stato di manutenzione con evidenti tracce di distacco dello strato superficiale di intonaco e pitturazione.

Via Cassiopea n. 67 – Piano Primo

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo in legno e vetro non blindata; per mezzo di un corpo scala si accede al piano superiore ove sono allocati gli ambienti disimpegno, soggiorno, due camere da letto, cucina e servizio igienico con affaccio su cavedio interno; inoltre si rileva la presenza di n. 2 balconi prospicienti la Via Marina di Ponente.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica di media fattura così come il rivestimento parietale del servizio igienico. Gli ambienti risultano rifiniti a parete con intonaco del tipo tradizionale ed i soffitti degli ambienti soggiorno e camere da letto risultano rivestiti da



controsoffitto in legno. Gli infissi presenti sono del tipo con telaio in pvc ed alluminio, vetro camera e, solo in parte, provvisti di elementi oscuranti con serranda avvolgibile.

Non si rileva la presente di alcun impianto di riscaldamento, mentre l'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di scaldabagno elettrico. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in mediocre stato di manutenzione con evidenti tracce di distacco dello strato superficiale di intonaco e pitturazione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno in testa a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 96, p.lla 13, sub. 4, cat. A/6, cl. 2, 3 vani, Rendita € 65,07.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni



statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su due livelli e presenta affaccio principale su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 113,70 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 650,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 650,00 x 113,70 mq	Euro	73.905,00
--------------	-------------------------	------	-----------

Altri ambienti:

Pozzo luce	€/mq 216,60 x 2,10 mq	Euro	454,86
Corpo scala	€/mq 216,60 x 7,00 mq	Euro	1.516,20
Balconi 1-2	€/mq 216,60 x 3,10 mq	Euro	671,46
Sommano complessivi:		Euro	76.547,52

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 76.547,52 – 3.827,37 (5%) =	Euro	72.720,14
Arrotondando in cifra tonda	Euro	72.700,00

(Euro settantaduemilasettecento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 81,10 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a €/mq x mese 2,70.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,70 x 81,10 mq	Euro	218,97
--------------	-----------------------------	------	--------

Altri ambienti:

Pozzo luce	€/mq x mese 0,90 x 1,90 mq	Euro	1,71
Corpo scala	€/mq x mese 0,90 x 6,40 mq	Euro	5,76
Balconi 1-2	€/mq x mese 0,90 x 2,80 mq	Euro	2,52
Sommano complessivi		Euro	228,96

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 228,96 \times 0.9 = 206,06 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $206,06 \times 12 = 2.472,72 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.472,72 / 0.03 = 82.424,00 \text{ €}$

Euro 82.424,00 – 8.242,40 (10%) =	Euro	74.181,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	74.200,00

(Euro settantaquattromiladuecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	72.700,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	74.200,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **73.500,00**

(Euro settantatremilacinquecento\00)



REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO - APE

Sulla base delle ricerche già effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta dal precedente Consulente Tecnico si rileva quanto già dallo stesso verificato e di seguito riportato:

Pratica n. 85/51 presentata il 14.03.1951 ed approvazione rilasciata il 12.04.1951 riguardante la costruzione del piano primo dell'immobile sito in Via Marina di Ponente n. 65 (attuale nn. 96-98) censito al Fg. 96, p.lla 13, subb. 3-4.

Risulta, inoltre, dalla documentazione presente in atti una richiesta per certificato di agibilità in data 08.04-1951, tuttavia non rinvenuta nella documentazione fornita. Infine, il piano terra risulta essere accatastato il 27.12.1939 e pertanto costruito regolarmente in epoca antecedente al 1942. (*all.to n.6*)

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "G", con indice di prestazione energetica globale pari a 169,22 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 5207 del 19.05.1986 rogato dal Notaio Dott. Giovanni Vacirca (rif. *all.to n.4*), risulta essere intestato per 1/4 ciascuno in testa a

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDAZIONE] e, come dichiarato dallo stesso, occupato a titolo gratuito dal [REDAZIONE] che lo utilizza quale appartamento e deposito/magazzino.



LOTTO 16

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato sito in Augusta (SR), Via Marina di Ponente/Vicolo Vega. Al N.C.E.U. al Fg. 95, p.lla 1112, subb. 2-3-4-5 e Fg. 91, p.lla 1749, sub. 1 (ex Fg. 95, p.lla 611) ».

Coordinate GPS: LAT. 37.227056 LONG. 15.218933

Trattasi di un fabbricato composto da più particelle catastali ad uso deposito-magazzino per lo stoccaggio, smistamento e commercializzazione di prodotti ittici avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di accesso carrabile, per il carico e scarico merci dal vicolo Vega, e pedonale, per mezzo di n. 5 aperture provviste di saracinesche metalliche, sulla principale Via Marina di Ponente.

La zona nel quale è ubicato il fabbricato risulta essere dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento Via Marina di Ponente, ed è agevolmente collegata al centro storico di Augusta, nonché allo stesso porto della città. La zona nella quale ricade risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

Il fabbricato, oggetto di trasformazioni susseguitesesi nei decenni, è stato realizzato con struttura in muratura portante, tamponamenti in conci di tufo, solai di interpiano in latero-cemento e sistema di copertura a falde inclinate sorrette da travi in legno e tegole in terracotta.

L'accesso al fabbricato è garantito, sulla principale Via Marina di Ponente, da cinque ampie aperture pedonali che consentono l'accesso alle area in passato destinate alla vendita al dettaglio di pesce e ghiaccio; dal Vicolo Vega per mezzo di portoncino, che da accesso anche al piano superiore della struttura, ed attraverso un ampio varco carrabile dotato da saracinesca scorrevole in ferro zincato per il carico e scarico merci.

Il fabbricato è dislocato, principalmente, su un livello (piano terra) e trova allocati al piano superiore diversi ambienti adibiti ad ufficio ed vani tecnici ove sono installati gli impianti a servizio dell'attività di stoccaggio del prodotto ittico.

Il fabbricato, allo stato attuale, si presenta così come di seguito descritto: al piano terra, magazzino per il carico e scarico merci, n.4 celle frigorifero, disimpegno, servizio igienico, aree vendita al dettaglio del prodotto ittico e del ghiaccio; al primo piano, n.2 vani uso ufficio, n. 2 locali di servizio, servizio igienico e locale tecnico.



Si riscontrano, in fase di sopralluogo e di rilievo, difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. L'altezza netta interna è variabile a seconda degli ambienti così come riportato nella tavola planimetrica allegata.

Il fabbricato presenta affacci su tutti i fronti per mezzo aperture che consentono l'accesso allo stesso e ricambio di aria.

Il fabbricato, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (**all.to n.3**), sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 531,30 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terra	Ingresso – Carico/scarico Merci (ISM)	mq.	-	46,50
	Cella Frigo (CF1)	mq.	-	64,60
	Cella Frigo (CF2)	mq.	-	48,70
	Cella Frigo (CF3)	mq.	-	8,20
	Cella Frigo (CF4)	mq.	-	6,10
	Disimpegno 1-2	mq.	-	30,10
	Servizio Igienico (WC_1)	mq.	-	2,80
	Area vendita Pesce (SVP)	mq.	-	49,10
	Area vendita Ghiaccio (SVG)	mq.	-	12,40
Piano primo	Disimpegno 3-4	mq.	-	19,00
	Servizio igienico (WC_2)	mq.	-	3,80
	Ufficio 1 (U1)	mq.	-	49,80
	Ufficio 2 (U2)	mq.	-	21,00
	Totale superficie	mq.	531,30	362,10

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano primo	Vano_1 (V1)	mq.	17,40	15,80
	Vano_2 (V2)	mq.	34,90	31,70
	Corpo scala (CS)	mq.	3,80	3,40
	Locale tecnico (LT)	mq.	15,30	13,90



Gli ambienti *magazzino* e *celle frigorifere* al piano terra risultano essere pavimentati e piastrellati a parete così come l'ambiente servizio igienico; anche gli ambienti al piano primo (Vani 1_2 e uffici 1_2), insieme al *servizio igienico*, risultano essere pavimentati con piastrelle di ceramica e intonacati a parete con finitura del tipo tradizionale.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico a vista realizzato con canalette in plastica affisse al muro che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma. È, inoltre, dotato di impianto idrico ed allaccio fognario. La facciata esterna dell'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. del Comune di Augusta con i seguenti dati:

Magazzino/Deposito: Foglio 91, p.lla 1749, sub. 1, cat. C/2, cl. 1, cons. 30 mq, Rendita € 85,22 intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED].

Appartamento: Foglio 95, p.lla 1112, sub. 2, cat. A/4, cl. 2, cons. 5 vani, Rendita € 183,34 intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED].

Appartamento: Foglio 95, p.lla 1112, sub. 3, cat. A/5, cl. 4, cons. 4 vani, Rendita € 140,48 intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED].

Appartamento: Foglio 95, p.lla 1112, sub. 4, cat. A/5, cl. 4, cons. 4 vani, Rendita € 140,48 intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED].

Appartamento: Foglio 95, p.lla 1112, sub. 5, cat. A/4, cl. 2, cons. 5 vani, Rendita € 183,34 intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED].

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL** **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**



Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su due livelli e presenta affaccio su tutti i fronti. La superficie lorda del fabbricato è di 531,30 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 650,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda Fabbricato:

Mq. 531,30	€/mq 650,00	Euro	345.345,00
------------	-------------	------	------------

Altre superfici:

Vano_1 (V1)	Mq. 17,40	€/mq 216,60	Euro	3.768,84
Vano_2 (V2)	Mq. 34,90	€/mq 216,60	Euro	7.559,34
Corpo scala (CS)	Mq. 3,80	€/mq 216,60	Euro	823,08
Locale Tecnico (LT)	Mq. 15,30	€/mq 216,60	Euro	3.313,98
Sommano complessivi:			Euro	360.810,24



Abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese insolite, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico, catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 360.810,24 – 18.040,51 (5%) =	Euro	342.769,72
Arrotondando in cifra tonda	Euro	342.800,00

(Euro trecentoquatantaduemilaottocento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del fabbricato è di 362,10 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile la cui destinazione d'uso è quella di magazzino/deposito si può assumere pari a €/mq x mese 3,40.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato:

Mq. 362,10	€/mq x mese 3,40	Euro	1.231,14
------------	------------------	------	----------

Altre superfici:

Vano_1 (V1)	Mq. 15,80	€/mq x mese 1,15	Euro	18,17
Vano_2 (V2)	Mq. 31,70	€/mq x mese 1,15	Euro	36,45
Corpo scala (CS)	Mq. 3,40	€/mq x mese 1,15	Euro	3,91
Locale Tecnico (LT)	Mq. 13,90	€/mq x mese 1,15	Euro	15,98
Sommano complessivi:			Euro	1.305,65

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico, il valore finale del cespite risulta essere pari a:



- $Rl \times 0.9 = 1.305,65 \times 0.9 = 1.175,08 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $1.175,08 \times 12 = 14.100,96 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 14.100,96 / 0.035 = 402.884,57 \text{ €}$

Euro 402.884,57 – 40.288,45 (10%) =	Euro	362.596,11
Arrotondando in cifra tonda	Euro	362.600,00

(Euro quattrocentotremilacentove)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 342.800,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 362.600,00

- Valore dell'immobile risultante € 387.650,00

In cifra tonda: € **352.700,00**

(Euro trecentocinquantaduemilasettecentove)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Come già rilevato con relazione in atti del 26/01/2018 del Consulente Tecnico Ing. Ripullo, *“Si premette che gran parte degli identificativi sopra riportati risultano attualmente soppressi a seguito di fusioni operate dai debitori o di bonifica per allineamento mappe da parte dei competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate. Inoltre, come dettagliato successivamente per i singoli lotti, spesso le planimetrie catastali presenti non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato sia per mancanza di aggiornamento catastale a seguito di opere regolarmente denunciate che per realizzazioni di opere irregolari eseguite senza alcun titolo edilizio.*



L'indicazione dell'indirizzo ed in particolare dei numeri civici riportati in visura spesso non corrisponde anche per assenza di esposizione del numero civico stesso in prossimità degli accessi ai beni".

Di conseguenza, sulla base delle ricerche già effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta dal precedente Consulente Tecnico si rileva quanto già dallo stesso verificato e dettagliatamente riportato nel paragrafo 6.2 della relazione in atti e che di seguito di riporta:

Pratica n. 13/57 presentata dai precedenti proprietari ed approvata il 04.06.1957 con delibera n. 82, riguardante la costruzione di n. 4 case popolari in via Marina di Ponente n. 9 (Fg. 95, p.lla 1112, subb. 2-3-4-5). È presente anche l'autorizzazione di abitabilità rilasciata il 03.06.1961.

Analizzando tale pratica si evince che la sagoma corrisponde in line di massima al corpo centrale del magazzino in questione.

Pratica n. 61/80 presentata il 08.03.1980, prot. n. 4991 dai precedenti proprietari e rilasciata successivamente (non è presente la data di rilascio ma il parere favorevole della Commissione Edilizia del 09.09.1980), riguardante la concessione di variante della destinazione d'uso da civile abitazione ad attività commerciali, rimessa macchine, magazzino, deposito, etc. di una parte dell'immobile posto ad angolo tra la via Marina di Ponente ed il vicolo Vega (corrispondenti alle uu.ii. di cui al Fg. 95, p.lla 1112, subb. 4-5).

Analizzando tale pratica si evince che la sagoma del cambio d'uso corrisponde all'incirca alla zona delle attuali celle frigo CF1 e CF2.

Pratica n. 18/94 presentata il 25.02.1994, prot. n. 4502 da uno dei debitori eseguiti che ha portato al rilascio della **Concessione Edilizia n. 12/94** in sanatoria (ex. Art. 13 L. 47/85) in data 31.05.1994. Tale pratica riguardava i lavori di ristrutturazione dell'immobile ubicato in via Marina di Ponente-Vicolo Vega compreso il recupero del sottotetto (Fg. 95, p.lla 1112, subb. 2-3-4-5 e Fg. 95, p.lla 611, sub. 1, attuale Fg. 91, p.lla 1749, sub. 1). È altresì presente il **certificato di agibilità** rilasciato in data 08.08.1995.

Il piano terra rilevato durante il sopralluogo è pressoché conforme alle planimetrie allegata alla C:E: n. 12/94 sopra indicata a meno di una partizione interna in corrispondenza della cella frigo CF4. Per quanto riguarda il piano primo sottotetto la sagoma rilevata corrisponde ai grafici allegati alla concessione ma durante il sopralluogo è stato rilevato un servizio igienico (WC2), la presenza di alcune partizioni interne ed un diverso uso dei locali tecnici o locali vasche adibiti ad uffici privati. (*all.to n.6*)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il fabbricato, suddiviso nelle varie particelle catastali che lo costituiscono, così come riportato sul titolo di provenienza rogato dal Notaio Sergio Marciano in data 10.08.1990, Rep. N. 11358, Raccolta N. 2418 risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa [REDACTED]
[REDACTED]. (all.to n. 8)

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta libero ed in possesso degli eredi del [REDACTED].



LOTTO 17

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«**Fabbricato sito in Augusta (SR), Vicolo Vega/Via dei Cantieri. Al N.C.E.U. al Fg. 91, p.lla 3677, subb. 1÷5 (ex Fg. 95, p.lle 618,620,621 e p.lla 623 – subb. 1-2 e p.lla 622) ».**

Coordinate GPS: LAT. 37.227014 LONG. 15.218779

Trattasi di un fabbricato composto da più particelle catastali ad uso deposito-magazzino per lo stoccaggio e smistamento di prodotti ittici avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di accesso carrabile per il carico e scarico merci dal vicolo Vega.

La zona nel quale è ubicato il fabbricato risulta essere dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento Via Marina di Ponente, ed è agevolmente collegata al centro storico di Augusta, nonché allo stesso porto della città. La zona nella quale ricade risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

Il fabbricato, che ha subito trasformazioni nel corso dei decenni, è stato realizzato con struttura in muratura portante, tamponamenti in conci di tufo, solai di interpiano in latero-cemento e sistema di copertura a falde inclinate sorrette da travi in legno e lastre di eternit.

L'accesso al fabbricato dal Vicolo Vega è garantito da un ampio varco carrabile dotato di saracinesca scorrevole in ferro zincato per il carico e scarico merci e da un cancello, anch'esso carrabile, al limitrofo cortile annesso al fabbricato.

Questo è dislocato, principalmente, su un livello (piano terra) e trova allocati al piano superiore diversi ambienti adibiti a locali tecnici ove sono installati gli impianti a servizio dell'attività di stoccaggio del prodotto ittico; si rileva il posizionamento di un modulo container all'interno dell'ambiente cortile e sopraelevato rispetto la quota terreno di circa 2 m. con accesso dal magazzino per mezzo di scala interna ed adibito ad ufficio.

Il fabbricato, allo stato attuale, si presenta così come di seguito descritto: al piano terra, magazzino per il carico e scarico merci, n.4 celle frigorifero, ed un cortile esterno, in parte utilizzato quale deposito; al primo piano, n.1 vano uso ufficio (*container*), n. 1 locale tecnico, un ripostiglio ed un servizio igienico; infine, da quest'ultimo livello è possibile accedere ad un primo lastrico solare (LS1) e, per mezzo di scala a pioli ancorata al muro perimetrale esterno, ad un ulteriore lastrico solare (LS2) a quota superiore.



Si riscontrano, in fase di sopralluogo e di rilievo, difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. L'altezza netta interna è variabile a seconda degli ambienti così come riportato nella tavola planimetrica allegata.

Il fabbricato presenta affacci su tre fronti per mezzo di finestre e saracinesche che consentono l'accesso allo stesso.

Il fabbricato, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 344,10 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terra	Deposito (D)	mq.	-	120,00
	Cella Frigo (CF1)	mq.	-	10,30
	Cella Frigo (CF2)	mq.	-	21,10
	Cella Frigo (CF3)	mq.	-	39,90
	Cella Frigo (CF4)	mq.	-	17,30
	Corpo scala	mq.	-	3,40
Piano primo	Locale tecnico (LT)	mq.	-	40,60
	Ripostiglio_2 (R2)	mq.	-	11,50
	Servizio igienico (WC_1)	mq.	-	6,40
	Ufficio (U)	mq.	-	15,90
	Totale superficie	mq.	344,10	286,40

Altri ambienti :

	Rip.1 (R1) e cortile (C)	mq.	29,80	28,10
	Lastrico solare 1 (LS1)	mq.	144,40	134,80
	Lastrico solare 2 (LS2)	mq.	76,70	60,50

Gli ambienti *deposito* e *celle frigorifere* al piano terra risultano essere pavimentati e piastrellati a parete così come l'ambiente servizio igienico; anche gli ambienti al piano primo (Locale tecnico e Rip_2), risultano essere pavimentati e intonacati a parete con finitura del tipo tradizionale. Si rileva la presenza di un modulo container adibito ad ufficio e posizionato in quota all'interno dell'ambiente cortile con accesso diretto, per mezzo di scala in ferro, dal deposito.



Inoltre, dal primo livello, è possibile accedere a due lastrici solari calpestabili localizzati a quote differenti e sovrapposti, rispettivamente, all'ambiente deposito (D) e cella frigo (CF4) del piano terra e Locale tecnico (LT), Rip. (R2) e servizio igienico (WC1) del piano primo; il primo (LS1) si presenta privo di parapetto perimetrale e impermeabilizzato a pavimento con guina liquida cementizia in mediocre stato di manutenzione, mentre, il secondo (LS2) accessibile per mezzo di scala a pioli in ferro ancorata la muro si presenta pavimentato con piastrelle in scaglette di marmo e perimetralmente delimitato da muro in conci di tufo ed intonacato anche se in carente stato di manutenzione. Vi si trovano installati n. 4 serbatoi d'acqua quale riserva idrica.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico a vista realizzato con canalette in plastica affisse al muro che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma. È, inoltre, dotato di impianto idrico ed allaccio fognario. La facciata esterna dell'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. del Comune di Augusta con i seguenti dati:

Magazzino/Deposito: Foglio 91, p.lla 3677, sub. 1÷4, cat. C/2, cl. 3, cons. 237 mq, Rendita € 930,24 intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED]

Magazzino/Deposito: Foglio 91, p.lla 3677, sub. 5, cat. C/2, cl. 3, cons. 46 mq, Rendita € 180,55 intestato in proprietà per 1/4 ciascuno a [REDACTED]

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL** **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, Il comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.



STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su due livelli e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda del fabbricato è di 344,10 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 650,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda Fabbricato:

Mq. 344,10	€/mq 650,00	Euro	223.665,00
------------	-------------	------	------------

Altre superficie:

Rip.1 (R1) e cortile (C)	€/mq 650,00 x 1/2 x 29,80 mq	Euro	9.685,00
Lastrico solare (LS1)	€/mq 650,00 x 1/2 x 144,40 mq	Euro	46.930,00
Lastrico Solare (LS2)	€/mq 650,00 x 1/2 x 76,70 mq	Euro	24.927,50
Sommano complessivi:		Euro	305.207,50

Abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese insolute, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico, catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:



Euro 305.207,50 – 15.260,37 (5%) =	Euro	289.947,12
Arrotondando in cifra tonda	Euro	290.000,00

(Euro duecentonavantamila\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del fabbricato è di 286,40 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile la cui destinazione d'uso è quella di magazzino/deposito si può assumere pari a **€/mq x mese 3,40**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato:

Mq. 286,40	€/mq x mese 3,40	Euro	973,76
------------	------------------	------	--------

Altre superficie:

Rip.1 (R1) e cortile (C)	€/mq x mese 1,70 x 28,10 mq	Euro	47,77
Lastrico solare (LS1)	€/mq x mese 1,70 x 134,80 mq	Euro	229,16
Lastrico Solare (LS2)	€/mq x mese 1,70 x 60,50 mq	Euro	102,85
Sommano complessivi:		Euro	1.353,54

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 1.353,54 \times 0.9 = 1.218,18 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $1.218,18 \times 12 = 14.618,16 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 14.618,16 / 0.04 = 365.454,00 \text{ €}$

Euro 365.454,00 – 36.545,40 (10%) =	Euro	328.908,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	328.900,00

(Euro trecentoventottomilanovecento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo € 290.000,00

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 328.900,00

- Valore dell'immobile risultante € 309.450,00

In cifra tonda: € 309.500,00

(Euro trecentonovemilacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Come già rilevato con relazione in atti del 26/01/2018 del Consulente Tecnico Ing. Ripullo, *“Si premette che gran parte degli identificativi sopra riportati risultano attualmente soppressi a seguito di fusioni operate dai debitori o di bonifica per allineamento mappe da parte dei competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate. Inoltre, come dettagliato successivamente per i singoli lotti, spesso le planimetrie catastali presenti non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato sia per mancanza di aggiornamento catastale a seguito di opere regolarmente denunciate che per realizzazioni di opere irregolari eseguite senza alcun titolo edilizio.*

L’indicazione dell’indirizzo ed in particolare dei numeri civici riportati in visura spesso non corrisponde anche per assenza di esposizione del numero civico stesso in prossimità degli accessi ai beni”.

Di conseguenza, sulla base delle ricerche già effettuate presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Augusta dal precedente Consulente Tecnico si rileva quanto già dallo stesso verificato e dettagliatamente riportato nel paragrafo 6.2 e, nello specifico, per le ricerche di cui in oggetto non risultano essere presenti pratiche edilizie né a nome di debitori né dei precedenti proprietari. È presumibile che i corpi di fabbrica originari costituenti il Lotto D siano stati realizzati in epoca antecedente il 1967. Il piano primo (recupero del sottotetto nella porzione nord e realizzazione di



box ufficio lungo il confine nord) sulla base delle ricerche eseguite con i dati di cui si dispone, non risulta denunciato catastalmente né tantomeno risulterebbe autorizzato sotto il profilo urbanistico.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il fabbricato, suddiviso nelle varie particelle catastali che lo costituiscono, così come riportato sulle note di trascrizione in allegato (*all.to n. 8*) risultano in testa ai seguenti soggetti:

Ex Fg. 95, p.lla 623, sub.2: titolo di provenienza rogato dal Notaio Salvatore Pandolfini in data 14.09.1978, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa a [REDACTED]

Ex Fg. 95, p.lla 622: titolo di provenienza rogato dal Notaio Salvatore Pandolfini in data 14.04.1979, risulta essere di proprietà per 1/4 ciascuno in testa a [REDACTED]

Ex Fg. 95, p.lla 623, sub.1: titolo di provenienza rogato dal Notaio Salvatore Pandolfini in data 14.07.1977, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa a [REDACTED]

Ex Fg. 95, p.lle 618-620-621: titolo di provenienza rogato dal Notaio Giuseppe Lo Conte in data 01.02.196, risulta essere di proprietà per 1/1 ciascuno in testa a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta libero ed in possesso del [REDACTED]



LOTTO 18

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato rurale sito in Augusta (SR), C.da Pietre Rosse-Pulcito. Al N.C.E.U. al Fg. 35, p.lla 36». Coordinate GPS: LAT. 37.267910 LONG. 15.209949

Trattasi di un fabbricato rurale sito nel territorio del Comune di Augusta, C.da Pietre Rosse-Pulcito, in zona denominata “Monte” ed in posizione periferica rispetto all’agglomerato urbano della città, ad oggi nuova zona di espansione edilizia. Esso è raggiungibile percorrendo in direzione nord la principale Via Barone Zuppello e svoltando a sinistra in corrispondenza della Via S. Randone ed al termine della quale, divenuta Via G. Falcone, si giunge in un ampio slargo ove sono allocati diversi fabbricati rurali, ad oggi in condizione di ruderi.

La zona in oggetto risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

Quanto resta del fabbricato, la cui costruzione originaria risale presumibilmente agli anni '40, si presenta come un corpo di fabbrica ad un unico livello fuori terra realizzato in muratura portante di pietrame a sacco, in avanzato stato di degrado ed abbandono e, non potendo accedere fisicamente all'interno dello stesso, è stato possibile accertarne per mezzo di rilievo fotografico dall'esterno, il crollo parziale delle coperture, la presenza di calcinacci e materiale di risulta all'interno che ne impedivano l'accesso in sicurezza.

Il fabbricato, così come riportato in visura catastale e per il quale risulta mancante la planimetria, sviluppa una superficie lorda pari a 48,00 mq:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Fabb. rurale	Vano	mq.	-	43,00
	Totale superficie	mq.	48,00	43,00

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno, in testa a: XXXXXXXXXX



Fabbricato rurale: Foglio 35, p.lla 36, FABB RURALE, superficie are 00.48.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un solo criterio di stima ritenuto consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale criterio è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del cespite raffrontandolo al altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e versa in pessimo stato di conservazione. La superficie lorda del fabbricato rurale è di 48,00 mq.

Il valore di mercato per fabbricati rurali similari in zona ed in NORMALE stato conservativo si aggira intorno alle 400 €/mq; a seguito dell'inagibilità dello stesso, al pessimo stato



di conservazione in cui versa, degli interventi di messa in sicurezza di cui necessita e degli interventi di restauro e ricostruzione finalizzati al recupero, si applica una riduzione del 40% a tale valore di riferimento giungendo quindi al valore di **€/mq 240,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda fabbricato:

Fabbricato	Mq. 48,00	€/mq 240,00 x 48,00	Euro	11.520,00
Arrotondando in cifra tonda			Euro	11.500,00

(Euro undicimilacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Trattandosi di fabbricati rurali non risultano essere presenti pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta in quanto manufatti sicuramente realizzati in periodo antecedente al 1942.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella trascrizione in atti rogata dal Notaio Sergio Marciano in data 27.10.1993, Rep. N. 21758 (rif. *all.to n.4*), risulta essere di proprietà per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni in testa a:

[REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed abbandonato in quanto inagibile.



LOTTO 19

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato rurale sito in Augusta (SR), C.da Pietre Rosse-Pulcito. Al N.C.E.U. al Fg. 35, p.lla 38». Coordinate GPS: LAT. 37.267875 LONG. 15.209906

Trattasi di un fabbricato rurale sito nel territorio del Comune di Augusta, C.da Pietre Rosse-Pulcito, in zona denominata “Monte” ed in posizione periferica rispetto all’agglomerato urbano della città, ad oggi nuova zona di espansione edilizia. Esso è raggiungibile percorrendo in direzione nord la principale Via Barone Zuppello e svoltando a sinistra in corrispondenza della Via S. Randone ed al termine della quale, divenuta Via G. Falcone, si giunge in un ampio slargo ove sono allocati diversi fabbricati rurali, ad oggi in condizione di ruderi.

La zona in oggetto risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

Quanto resta del fabbricato, la cui costruzione originaria risale presumibilmente agli anni '40, si presenta come un corpo di fabbrica ad un unico livello fuori terra realizzato in muratura portante di pietrame a sacco in avanzato stato di degrado ed abbandono e, non potendo accedere fisicamente all'interno dello stesso, è stato possibile accertarne per mezzo di rilievo fotografico dall'esterno, il crollo parziale delle coperture, la presenza di calcinacci e materiale di risulta all'interno che ne impedivano l'accesso in sicurezza.

Il fabbricato, così come riportato in visura catastale e per il quale risulta mancante la planimetria, sviluppa una superficie lorda pari a 31,00 mq:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Fabb. rurale	Vano	mq.	-	28,00
	Totale superficie	mq.	31,00	28,00

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno, in testa a: XXXXXXXXXX



Fabbricato rurale: Foglio 35, p.lla 38, FABB RURALE, superficie are 00.31.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un solo criterio di stima ritenuto consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale criterio è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del cespite raffrontandolo al altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e versa in pessimo stato di conservazione. La superficie lorda del fabbricato rurale è di 31,00 mq.

Il valore di mercato per fabbricati rurali similari in zona ed in NORMALE stato conservativo si aggira intorno alle 400 €/mq; a seguito dell'inagibilità dello stesso, al pessimo stato



di conservazione in cui versa, degli interventi di messa in sicurezza di cui necessita e degli interventi di restauro e ricostruzione finalizzati al recupero, si applica una riduzione del 40% a tale valore di riferimento giungendo quindi al valore di **€/mq 240,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda fabbricato:

Fabbricato	Mq. 31,00	€/mq 240,00 x 31,00	Euro	7.440,00
Arrotondando in cifra tonda			Euro	7.500,00

(Euro settemilacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Trattandosi di fabbricati rurali non risultano essere presenti pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta in quanto manufatti sicuramente realizzati in periodo antecedente al 1942.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella trascrizione in atti rogata dal Notaio Sergio Marciano in data 27.10.1993, Rep. N. 21758 (rif. **all.to n.4**), risulta essere di proprietà per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed abbandonato in quanto inagibile.



LOTTO 20

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato rurale sito in Augusta (SR), C.da Pietre Rosse-Pulcito. Al N.C.E.U. al Fg. 35, p.lla 41». Coordinate GPS: LAT. 37.267765 LONG. 15.209846

Trattasi di una porzione di terreno in adiacenza ad una villa di proprietà dei debitori eseguiti non oggetto della presente CTU sito nel territorio del Comune di Augusta, C.da Pietre Rosse-Pulcito, in zona denominata “Monte” ed in posizione periferica rispetto all’agglomerato urbano della città, ad oggi nuova zona di espansione edilizia. Esso è raggiungibile percorrendo in direzione nord la principale Via Barone Zuppello e svoltando a sinistra in corrispondenza della Via S. Randone ed al termine della quale, divenuta Via G. Falcone, si giunge in un ampio slargo ove sono allocati diversi fabbricati rurali, ad oggi in condizione di ruderi.

La zona in oggetto risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, ospedale, ecc.*).

Il cespite si presenta come una corte della consistenza catastale di 162 mq con accesso diretto da un ampio slargo per mezzo di cancello pedonale in ferro e delimitata da muro di confine in pietrame intonacato. All’interno di questa si trovano allocati una tettoia dell’estensione di circa 35 mq con struttura in muratura e copertura in legno, tegole di terracotta ed un piccolo ripostiglio per il ricovero attrezzi di circa 7,70 mq. (*all.to n.3*)

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta essere buono.

Il cespite, così come riportato in visura catastale e per il quale risulta mancante la planimetria, sviluppa una superficie lorda pari a 162,00 mq:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Fabb. rurale	Corte	mq.	-	145,00
	Totale superficie	mq.	162,00	145,00

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno, in testa a: XXXXXXXXXX



Fabbricato rurale: Foglio 35, p.lla 41, FABB RURALE, superficie are 01.62.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile ex art. 567, II comma - all.to n. 5*) redatta dal Notaio Sergio Marciano ed estratta in data 24.09.2001 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un solo criterio di stima ritenuto consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale criterio è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del cespite raffrontandolo al altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica irregolare, si sviluppa su un livello e versa in buono stato di conservazione. La superficie lorda della corte è di 162,00 mq.

Il valore di mercato per fabbricati rurali similari in zona ed in buono stato conservativo si può assumere pari ad **€/mq 400,00**.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda fabbricato:

Fg. 35, p.lla 41	Mq. 162,00	€/mq 400,00 x 162,00	Euro	64.800,00
Arrotondando in cifra tonda			Euro	64.800,00

(Euro sessantaquattromilaottocento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Trattandosi di fabbricati rurali non risultano essere presenti pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta in quanto manufatti sicuramente realizzati in periodo antecedente al 1942.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella trascrizione in atti rogata dal Notaio Sergio Marciano in data 27.10.1993, Rep. N. 21758 (rif. *all.to n.4*), risulta essere di proprietà per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed utilizzato in quanto adiacente alla villa di proprietà dello stesso.



Riepilogando si riportano in tabella i valori estimativi dei singoli LOTTI:

	Identificativo catastale	Città	Tipologia	Valore (€) della proprietà
LOTTO 1	Fg. 91, p.lla 3690, subb. 4-5	Augusta	Fabbricato	182.300,00
LOTTO 2	Fg. 66, p.lla 286-288	Augusta	Terreno e Fabbr.	241.400,00
LOTTO 3	Fg. 69, p.lla 37	Augusta	Terreno	66.300,00
LOTTO 4	Fg. 69, p.lla 68	Augusta	Terreno	62.800,00
LOTTO 5	Fg. 69, p.lla 69	Augusta	Terreno	11.500,00
LOTTO 6	Fg. 69, p.lla 70	Augusta	Terreno	63.200,00
LOTTO 7	Fg. 90, p.lla 349, sub. 14	Augusta	Appartamento	117.400,00
LOTTO 8	Fg. 90, p.lla 350, sub. 9	Augusta	Garage	13.850,00
LOTTO 9	Fg. 90, p.lla 350, sub. 11	Augusta	Appartamento	117.600,00
LOTTO 10	Fg. 90, p.lla 350, sub. 4	Augusta	Garage	13.800,00
LOTTO 11	Fg. 55, p.lla 518, sub. 39	Augusta	Appartamento	120.800,00
LOTTO 12	Fg. 55, p.lla 518, sub. 31	Augusta	Appartamento	118.500,00
LOTTO 13 "A"	Fg. 96, p.lla 11 Fg. 91, p.lla 4146, subb. 1-2	Augusta	Magazzino	421.500,00
LOTTO 14 "B"	Fg. 96, p.lla 13, sub. 3	Augusta	Appartamento	14.700,00
LOTTO 15 "B"	Fg. 96, p.lla 13, sub. 4	Augusta	Appartamento	73.500,00
LOTTO 16 "C"	Fg. 91, p.lla 1749, sub.1 Fg. 95, p.lla 1112, subb. 2-3-4-5	Augusta	Magazzino	352.700,00
LOTTO 17 "D"	Fg. 91, p.lla 3677, subb. 1-2-3-4-5	Augusta	Magazzino	309.500,00
LOTTO 18	Fg. 35, p.lla 36	Augusta	Fabbricato rurale	11.500,00
LOTTO 19	Fg. 35, p.lla 38	Augusta	Fabbricato rurale	7.500,00
LOTTO 20	Fg. 35, p.lla 41	Augusta	Fabbricato rurale	64.800,00



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di CTU, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 108 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbali di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Rilievo planimetrico stato dei luoghi
4. Visura catastale storica, planimetria e/o estratto di mappa
5. Relazione ex art. 567, II comma c.p.c. per come sostituito dall'art. 1 della Lg. 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche
6. Documentazione urbanistica (CDU/Titoli edilizi/abitabilità)
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
8. Titolo di proprietà
9. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa lì, 31 Marzo 2021

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

