

Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Palazzolo Acreide (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.itPEC: antoninolisto@pec.it

Tribunale	Siracusa
Oggetto:	Perizia di stima
RTE	Relazione Tecnica Estimativa FALLIMENTO n. 21/2014 R.F.
Cancelleria	Fallimento Immobiliare
Giudice	Dott.ssa Giudice Delegato Dott.ssa Nicoletta Rusconi
Creditore precedente	ITALFONDIARIO S.P.A.
Debitore esecutato	
Il Tecnico	Dott. Arch. Antonino Listo

SOMMARIO

1. I -	Identificazione del bene oggetto di stima	3
1. II -	Formazione lotti di vendita	7
2. I -	Individuazione del bene componente il lotto di vendita	6
2. II -	Descrizione del bene	14
2. III -	Stato di possesso del bene	20
2. IV -	<i>l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).....</i>	25
2. V -	Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene	30
2. VI -	Valutazione del bene.....	34

L'III.mo Avv. Giancarlo Trigilio con RELAZIONE ED ISTANZA DEL CURATORE AL GIUDICE DELEGATO del 13.12.2021 ha nominato il sottoscritto Arch. Antonino Listo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 990, esperto stimatore dei beni pignorati nel Fallimento n. 21/2014 R.F. del Tribunale di Siracusa. Accettato l'incarico, si redige quanto segue.

MANDATO DEL GIUDICE

1. PROVVEDA:

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.
- III. alla formazione, di uno o più lotti di vendita.

2. REDIGA

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto.
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni.
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili.
- IV. la 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.
- V. Irregolarità Urbanistico/Edilizie.
- VI. la valutazione dei beni.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Accettato l'incarico ed esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto in qualità di CTU, previo contatto telefonico con il Custode Avv. Giancarlo Trigilio, fissava l'inizio delle operazioni peritali procedendo all'ispezione dei beni come si evince dal verbale di sopralluogo.

Le operazioni peritali sono state svolte attraverso le seguenti fasi procedurali:

- Fase Conoscitiva: presa visione dei luoghi, rilievo fotografico, rilievo metrico dei fabbricati e acquisizione di appunti in separati fogli;
- Fase Critica o di Giudizio;
- Fase Documentale: Redazione della Relazione Tecnica Estimativa e relativa documentazione allegata.

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le necessarie indagini sia catastali sia relative alla regolarità e conformità urbanistica dell'immobile presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Palazzolo, e Carlentini (Pedagaggi).

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il sottoscritto ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

RISPOSTE AI QUESITI

1. I - Identificazione del bene oggetto di Stima

Lo scrivente ha eseguito un'analisi del Programma di Liquidazione del Curatore Fallimentare, ove vengono indicati tutti gli immobili oggetto della procedura riportando più volte anche lo stesso immobile con i vecchi dati catastali, e li sintetizza nella tabella seguente elencando gli immobili.

Secondo quanto riportato nella Relazione si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima:

<u>Lotto</u>	<u>TIPO</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>		
1	Appartamento	Palazzolo Acreide – Ronco Condorelli n. 1 – Piano 2	Foglio 72	P.lla 6666	Sub 5 - 6
2	Appartamento	Palazzolo Acreide – Via Gaetano Italia n.44 Piano 1	Foglio 72	p.lla 7118	Sub 6
3	Piccolo Abitazione	Palazzolo Acreide – Via Gaetano Italia n.46 piano terra	Foglio 74	p.lla 7123	Sub 1-(3)
5	Garage	Palazzolo Acreide – Via Milano 2 Piano terra	Foglio 31	p.lla 372	Sub 5
6	Magazzino	Palazzolo Acreide – Ronco Musso piano terra	Foglio 72	p.lla 7119	Sub5

Risultanze Catastali

Lotto 1.

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 5, Categoria A/3 – Classe 3 – vani 9.5 – Ronco Condorelli n. 2 piano 1, esteso mq 233,00 (totale escluse aree scoperte 228,00).
- Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 6, Categoria C/2 – Classe 3 – Ronco Condorelli n. 2 piano 3, esteso mq 14,00 (totale escluse aree scoperte 18,00).

Lotto 2.

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7118 sub. 6, Categoria A/4 – Classe 4 – vani 4.5 – Via Gaetano Italia n. 44 piano 1, esteso mq 96,00 (totale escluse aree scoperte 92,00).

Lotto 3.

- Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7123 sub. 1 – (3), Categoria A/4 – Classe 1 – vani 2.5 – Via Gaetano Italia n. 46 piano T, esteso mq 41,00 (totale escluse aree scoperte 41,00).

Lotto 4.

- *(Omissis)*

Lotto 5.

Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 31 Particella 372 sub. 5, Categoria C/6

– Classe 2 – Via Milano n.2 piano T, esteso mq 34,00.

Lotto 6.

- Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7119 sub. 5, Categoria C/2 – Classe 2 – Ronco Musso, esteso mq 33,00.

Lotto 7.

- *(Omissis)*

Lotto 8.

- (Omissis)

1. II - Formazione lotti di vendita

Vista la natura dei beni, le quote di proprietà e le risultanze catastali, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare numero otto

(8) lotti di vendita formati come di seguito:

Lotto 1.

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 5, Categoria A/3 – Classe 3 – vani 9.5 – Ronco Condorelli n. 2 piano 1, esteso mq 233,00 (totale escluse aree scoperte 228,00).
- Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 6, Categoria C/2 – Classe 3 – Ronco Condorelli n. 2 piano 3, esteso mq 14,00 (totale escluse aree scoperte 18,00).

Lotto 2.

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7118 sub. 6, Categoria A/4 – Classe 4 – vani 4.5 – Via Gaetano Italia n. 44 piano 1, esteso mq 96,00 (totale escluse aree scoperte 92,00).

Lotto 3.

- Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7123 sub. 1 – (3), Categoria A/4 – Classe 1 – vani 2.5 – Via Gaetano Italia n. 46 piano T, esteso mq 41,00 (totale escluse aree scoperte 41,00).

Lotto 4.

- (Omissis)

Lotto 5.

- Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 31 Particella 372 sub. 5, Categoria C/6
– Classe 2 – Via Milano n. 2 piano T, esteso mq 34,00.

Lotto 6.

- Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7119 sub. 5, Categoria C/2 – Classe 2 – Ronco Musso, esteso mq 33,00.

Lotto 7.

- (Omissis)

Lotto 8.

- (Omissis)

2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita

LOTTO 1

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) Ronco Condorelli n.1 ; al piano 1 e 2 di un cespite a 3 piani fuori terra situato nella zona centrale del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti moltissimi uffici, scuole e attività commerciali/aziendali di vario tipo.

Appartamento e magazzino in condominio sito in Palazzolo Acreide in Ronco Condorelli n.1 piano primo e secondo con accesso direttamente alla pubblica via, censito al N.C.E.U. del comune di Palazzolo Acreide con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Palazzolo Acreide - Appartamento	72	6666 – sub 5	A/3	3	9,5 vani
Palazzolo Acreide - Magazzino	72	6666 – sub 6	C/2	3	14 MQ (18 MQ)

L'immobile presenta pertinenze esclusive di ornamento quali balconi. Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene oggetto di pignoramento nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 03' 42.15" N 14° 54' 08.65" E
------------------------	--

LOTTO 2

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) in Via Gaetano Italia 44 piano secondo e terzo accessibile dalla pubblica via, situato nella zona centrale del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti moltissimi uffici, scuole e attività commerciali/aziendali di vario tipo.

Appartamento sito in Palazzolo Acreide in Via Gaetano Italia piano secondo e terzo con accesso direttamente dalla pubblica via, censito al N.C.E.U. del comune di Palazzolo Acreide con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Palazzolo Acreide - Appartamento	72	7118 – sub 6	A/4	4	4,5 vani

L'immobile presenta pertinenze esclusive di ornamento quali balconi. Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene oggetto di pignoramento nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 03' 42.36" N 14° 54' 20.98" E
------------------------	--

LOTTO 3

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) Via Gaetano Italia n. 46 piano terra accessibile dalla pubblica via per mezzo di un cancello in ferro, situato nella zona centrale del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti moltissimi uffici, scuole e attività commerciali/aziendali di vario tipo.

Appartamento e magazzino in condominio sito in Palazzolo Acreide in Via Gaetano Italia n. 46 piano terra con accesso direttamente dalla pubblica via, censito al N.C.E.U. del comune di Palazzolo Acreide con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Palazzolo Acreide - Abitazione	72	7123 – sub 1-3	A/4	1	2,5 vani

Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene oggetto di pignoramento nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 03' 42.62" N 14° 54' 21.74" E
------------------------	--

LOTTO 4

(Omissis)

LOTTO 5

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) Via Milano n. 4 piano terra accessibile dalla pubblica via, situato nella zona centrale del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti moltissimi uffici, scuole e attività commerciali/aziendali di vario tipo.

Garage in condominio sito in Palazzolo Acreide in Via Milano n.4 piano terra con accesso direttamente dalla pubblica via, censito

al N.C.E.U. del comune di Palazzolo Acreide con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Palazzolo Acreide - Garage	31	372 – sub 5	C/6	2	36,00 vani

Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene oggetto di pignoramento nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 03' 34.22" N 14° 53' 56.34" E
------------------------	--

LOTTO 6

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) Ronco Musso piano terra accessibile dalla pubblica via, situato nella zona centrale del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti moltissimi uffici, scuole e attività commerciali/aziendali di vario tipo.

Magazzino sito in Palazzolo Acreide in Ronco Musso piano terra con accesso direttamente dalla pubblica via, censito al N.C.E.U.

del comune di Palazzolo Acreide con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Palazzolo Acreide - Magazzino	72	7119 – sub 5	C/2		45,00 mq

Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene oggetto di pignoramento nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 03' 43.23" N 14° 54' 21.40" E
------------------------	--

LOTTO 7

(Omissis)

LOTTO 8

(Omissis)

2. II - Descrizione del bene

LOTTO 1

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 5, Categoria A/3 – Classe 3 – vani 9.5 – Ronco Condorelli n. 2 piano 1, esteso mq 233,00 (totale escluse aree scoperte 228,00).

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 6, Categoria C/2 – Classe 3 – Ronco Condorelli n. 2 piano 3, esteso mq 14,00 (totale escluse aree scoperte 18,00).

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) in Ronco Condorelli n. 1 piano 1 e 2, nella zona centrale della città prospiciente il corso principale del centro storico. L'ingresso allo stabile è costituito da un portone a due ante in legno. Ai piani superiori si arriva per mezzo di scale (senza ascensore) che disimpegnano gli appartamenti ai vari piani. L'appartamento si trova al piano primo mentre il vano magazzino e posta al piano secondo; lo stesso possiede un'altezza d'interpiano di circa mt 3,00 e risulta così distribuito:

l'ingresso è caratterizzato da un corridoio che disimpegna i vari vani dell'appartamento costituiti da un vano studio, due camere da letto, due vani WC, un grande salone, un vano cucina, un vano servizi che mette in comunicazione anche una veranda esterna a nord/est, il tutto per un totale di 228,00 mq circa, (totale superficie commerciale 233,00 mq).

Il bene, all'interno, si presenta in ottimo stato di manutenzione e con finiture di buona qualità.

Allo stato attuale le porte interne sono realizzate in legno e vetro colore verde chiaro con la presenza di vetri nella parte centrale. Gli infissi esterni sono realizzati con cassonetto e avvolgibili meccanizzati dalla parte esterna mentre l'infisso interno è realizzato in legno color castagno chiaro. Il pavimento è realizzato in marmo con varie colorazioni e trame; le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura di vari colori. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con strato d'intonaco di colore grigio chiaro; le balaustre, gli intradossi e i frontalini dei balconi *non presentano* lesioni o distacchi dovuti a fenomeni deteriorativi. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano essere a norma e tutti regolarmente allacciati alle pubbliche reti. È presente inoltre un impianto di riscaldamento con la presenza in ogni camera di termosifoni; infine si riscontra la presenza di quattro pompe di calore apparentemente funzionanti dislocate nelle camere da letto e salone le cui unità esterne sono collocate lungo i rispettivi balconi.

Lotto 2.

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7118 sub. 6, Categoria A/4 – Classe 4 – vani 4.5 – Via Gaetano Italia n. 44 piano 1, esteso mq 96,00 (totale escluse aree scoperte 92,00).

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) in Via Gaetano Italia 44 piano 1, nella zona centrale della cittadina. L'ingresso allo stabile è costituito da un portone in alluminio. L'accesso ai piani superiori avviene tramite scale (senza ascensore) che disimpegnano gli appartamenti al piano primo. L'appartamento si trova al piano primo (lato destro).

L'ingresso è caratterizzato da un vano che disimpegna i vari vani dell'appartamento costituiti da due camere da letto, un vano WC, un grande soggiorno/ingresso, un vano cucina con disimpegno, il tutto per un totale di 110,00 mq circa, (Superficie commerciale).

Il bene, all'interno, si presenta in sufficiente stato di manutenzione e con finiture di bassa qualità.

Allo stato attuale le porte interne sono realizzate in legno colore chiaro. Gli infissi sono anch'essi realizzati in legno con cassonetto e avvolgibili dalla parte esterna mentre l'infisso interno è realizzato in legno color castagno chiaro. Il pavimento

è realizzato in ceramica di seconda scelta con varie colorazioni e trame; le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura di colore bianco. All'esterno l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con strato d'intonaco di colore grigio chiaro e pietra a vista. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano essere regolarmente allacciati alle pubbliche reti ma non utilizzati da molto tempo pertanto non si garantisce il funzionamento.

Lotto 3.

Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7123 sub. 1 – (3), Categoria A/4 – Classe 1 – vani 2.5 – Via Gaetano Italia n. 46 piano T, esteso mq 41,00 (totale escluse aree scoperte 41,00).

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) in Via Gaetano Italia 46 piano terra, nella zona centrale della cittadina. L'ingresso allo stabile è costituito da un portone in ferro.

L'ingresso è caratterizzato da un vano che disimpegna i vari vani dell'appartamento costituiti da una camera da letto, un vano WC, un vano soggiorno/ingresso con angolo cucina, il tutto per un totale di 47,00 mq circa, (Superficie commerciale).

Il bene, all'interno, si presenta in pessime condizioni di manutenzione e urge di interventi di ristrutturazione.

Allo stato attuale le porte interne sono realizzate in legno colore chiaro. Gli infissi sono anch'essi realizzati in legno in pessime condizioni di manutenzione. Il pavimento è realizzato in ceramica di seconda scelta con varie colorazioni e trame; le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e rivestimento in lamina di legno. All'esterno l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione, le facciate risultano finite con strato d'intonaco di colore grigio chiaro e pietra a vista anch'esse in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano essere regolarmente allacciati alle pubbliche reti ma anch'essi in pessimo stato conservativo.

Lotto 4.

(Omissis)

Lotto 5.

Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 31 Particella 372 sub. 5, Categoria C/6 – Classe 2 – Via Milano n.2 piano T, esteso mq 34,00.

L'immobile in cui è inserito il Lotto 5 di vendita è situato nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) in Via Milano n.2, piano terra nella zona periferica della città di Palazzolo Acreide. L'accesso al garage è garantito dall'area di pertinenza condominiale.

Il garage è ubicato al piano terra dell'edificio ed è costituito da un unico ambiente con superficie utile di circa 39,00 mq) e altezza d'interpiano pari a mt 2,70. All'interno il vano si mostra in buone condizioni di manutenzione con la presenza di una porta che lo collega direttamente al vano scala della palazzina. Il garage risulta pavimentato e viene utilizzato al momento del sopralluogo come deposito.

Lotto 6.

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7119 sub. 5, Categoria C/2 – Classe 2 – Ronco Musso, esteso mq 33,00.

Trattasi di un locale magazzino in Ronco Musso con superficie commerciale di mq circa 38,00. Gli ambienti si trovano su due livelli differenti con piano terra posto al livello del ronco Musso e che per mezzo di una rampa di scala si accede al piano superiore. Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava diruto per ciò che concerne i tetti crollati ed in pessimo stato; invaso da sedimenti e vegetazione spontanea che lo rendono inaccessibile come è possibile evincere dalla documentazione fotografica. Da un punto di vista tipologico strutturale, l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tetti in legno.

Lotto 7.

(Omissis)

Lotto 8.

(Omissis)

2. III - Stato di possesso del bene

LOTTO 1

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 5, Categoria A/3 – Classe 3 – vani 9.5 – Ronco Condorelli n. 2 piano 1, esteso mq 233,00 (totale escluse aree scoperte 228,00).

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 6, Categoria C/2 – Classe 3 – Ronco Condorelli n. 2 piano 3, esteso mq 14,00 (totale escluse aree scoperte 18,00).

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile, risulta in uso al debitore, che lo abita stabilmente. Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili

oggetto di pignoramento, lo scrivente può prudenzialmente affermare che non esiste nessun atto di Affitto/Comodato o altra forma di cessione dei beni oggetto di stima presso terzi. Tale informazione è stata dichiarata anche dal proprietario dell'immobile in fase di sopralluogo, comunicando che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta stipulato nessun contratto di affitto e/o comodato.

Inoltre, dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli Atti, si rileva che il bene in esame, sito a Palazzolo Acreide in Ronco Condorelli n.1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 6666 al sub. 5 (appartamento) e sub.6 (Magazzino), è di proprietà del debitore, che lo abita stabilmente.

Lotto 2.

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7118 sub. 6, Categoria A/4 – Classe 4 – vani 4.5 – Via Gaetano Italia n. 44 piano 1, esteso mq 96,00 (totale escluse aree scoperte 92,00).

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile, risulta di proprietà del debitore che non lo abita, difatti risulta privo di mobili e suppellettili. Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente può prudenzialmente affermare che non esiste nessun atto di Affitto/Comodato o altra forma di cessione dei beni oggetto di stima presso terzi. Tale informazione è stata dichiarata anche dal proprietario dell'immobile in fase di sopralluogo, comunicando che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta stipulato nessun contratto di affitto e/o comodato.

Inoltre, dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli Atti, si rileva che il bene in esame, sito a Palazzolo Acreide in Via Gaetano Italia n.44, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 7118 al sub. 6 (appartamento), è di proprietà del debitore per la quota di 1000/1000.

Lotto 3.

Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7123 sub. 1 – (3), Categoria A/4 – Classe 1 – vani 2.5 – Via Gaetano Italia n. 46 piano T, esteso mq 41,00 (totale escluse aree scoperte 41,00).

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile, risulta di proprietà del debitore che non lo abita, difatti risulta privo di mobile e suppellettili o se presenti risultano non utilizzabili perché erosi dal tempo. Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente può prudenzialmente affermare che non esiste nessun atto di Affitto/Comodato o altra forma di cessione dei beni

oggetto di stima presso terzi. Tale informazione è stata dichiarata anche dal proprietario dell'immobile in fase di sopralluogo, comunicando che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta stipulato nessun contratto di affitto e/o comodato.

Inoltre, dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli Atti, si rileva che il bene in esame, sito a Palazzolo Acreide in Via Gaetano Italia n.46, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 7123 al sub. 1 (abitazione), è di proprietà del debitore per la quota di 1000/1000.

Lotto 4.

(Omissis)

Lotto 5.

Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 31 Particella 372 sub. 5, Categoria C/6 – Classe 2 – Via Milano n.4 piano T, esteso mq 34,00.

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile, risulta del debitore, utilizzato principalmente come deposito. Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente può prudenzialmente affermare che non esiste nessun atto di Affitto/Comodato o altra forma di cessione dei beni oggetto di stima presso terzi. Tale informazione è stata dichiarata anche dal proprietario dell'immobile in fase di sopralluogo, comunicando che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta stipulato nessun contratto di affitto e/o comodato.

Inoltre, dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli Atti, si rileva che il bene in esame, sito a Palazzolo Acreide in Via Milano n.4, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 372 al sub. 5 (Garage), è di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

Lotto 6.

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7119 sub. 5, Categoria C/2 – Classe 2 – Ronco Musso, esteso mq 33,00.

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile, risulta di proprietà del debitore. Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente può prudenzialmente affermare che non esiste nessun atto di Affitto/Comodato o altra forma di cessione dei beni oggetto di stima presso terzi. Tale informazione è stata dichiarata anche dal proprietario dell'immobile ed al figlio in fase

di sopralluogo, comunicando che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta stipulato nessun contratto di affitto e/o comodato.

Inoltre, dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli Atti, si rileva che il bene in esame, sito a Palazzolo Acreide in Ronco Musso snc, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 7119 (Villa Indipendente), è di proprietà del debitore per la quota di 1000/1000.

Lotto 7.

(Omissis)

Lotto 8.

(Omissis)

2. IV - l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Lotto 1

Gli immobili oggetto di stima individuati al lotto 1 (in catasto al foglio di mappa 72 mappale 6666 sub. 5 e 6) pervennero al debitore per Denuncia nei passaggi per causa di morte del 29/12/2007 – UR sede di Siracusa Registrazione Volume 437 n31 registrato in data 22/08/2008 – Voltura n. 8138.1/2008 – pratica n. SR0168888 in atti dal 15/09/ in morte di (...), al quale l'immobile pervenne per Atto del 23/12/2002 Notaio Costanza Messina Rep. n. 36078 Reg. UP Siracusa n. 86 – registrato in data 07/01/207 – Volume n. 1630.1/2003 – Pratica n. 22028 in atti dal 18/02/2003.

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà dell'esecutato e costituenti il lotto di vendita n.1, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

12 - ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2007 - Registro Particolare 5806 Registro Generale 24875
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 714/2007 del 24/09/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CARLENTINI(SR), FRANCOFONTE(SR), PALAZZOLO ACREIDE(SR)
(si allega nota).

15 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PALAZZOLO ACREIDE(SR)
SOGGETTO DEBITORE
(Si allega Nota)

Lotto 2

Gli immobili oggetto di stima individuati al lotto 2 (in catasto al foglio di mappa 72 mappale 7118 sub. 6), pervennero al debitore per mezzo di Atto Pubblico del 11/03/1994 Notaio M.F. Costanza Rep. n. 30197 – Compravendita – Volume n. 2634.1/1994 in atti dal 09/03/1998.

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà dell'esecutato e costituenti il lotto di vendita n.1, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 27/09/2011 - Registro Particolare 13164 Registro Generale 18034
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2197/2011 del 28/07/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Pag. 1 - Fine

ISCRIZIONE del 13/05/2011 - Registro Particolare 1715 Registro Generale 9372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 89 del 18/01/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pag. 1 - Segue

Lotto 3

Gli immobili oggetto di stima individuati al lotto 3 (in catasto al foglio di mappa 74 mappale 7123 sub 1 e 3) pervennero al debitore per Denuncia nei passaggi per causa di morte del 29/12/2007 – UR sede di Siracusa Registrazione Volume 437 n31 registrato in data 22/08/2008 – Voltura n. 8138.1/2008 – pratica n. SR0168888 in atti dal 15/09/2008 per morte di (...).

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà dell'esecutato e costituenti il lotto di vendita n.1, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

15 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PALAZZOLO ACREIDE(SR)

SOGGETTO DEBITORE

(Si allega Nota)

Lotto 4

(Omissis)

Lotto 5

L'immobile oggetto di stima individuato al lotto 5 (in catasto al foglio di mappa 31 mappale 372 sub 5) pervenne al debitore per Atto di Compravendita del 23/12/1992 Notaio Gervasi di Palazzolo Acreide – Rep. n. 144641 Registrazione n. 69 in data 07/01/1993 – Voltura n. 4077.1/1993 – Pratica n. 79474.

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà dell'esecutato e costituenti il lotto di vendita n.1, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1078 Registro Generale 1612

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3374 del 27/12/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 13/05/2011 - Registro Particolare 1715 Registro Generale 9372

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 89 del 18/01/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Lotto 6

Gli immobili oggetto di stima individuati al lotto 6 (in catasto al foglio di mappa 72 mappale 7119 sub 5) pervennero al debitore per Denuncia nei passaggi per causa di morte del 29/12/2007 – UR sede di Siracusa Registrazione Volume 437 n31 registrato in data 22/08/2008 – Voltura n. 8138.1/2008 – pratica n. SR0168888 in atti dal 15/09/2008 per morte di (...).

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà dell'esecutato e costituenti il lotto di vendita n.1, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

12 - ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2007 - Registro Particolare 5806 Registro Generale 24875

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 714/2007 del 24/09/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CARLENTINI(SR), FRANCOFONTE(SR), PALAZZOLO ACREIDE(SR)

(si allega nota).

14 - TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2009 - Registro Particolare 12997 Registro Generale 18879

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SIRACUSA Repertorio 2461/2009 del 06/08/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CARLENTINI(SR), FRANCOFONTE(SR), PALAZZOLO ACREIDE(SR)

Pag. 3 - Segue

ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2010 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 10276

Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 173 del 11/03/2010

(Si allega nota)

15 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PALAZZOLO ACREIDE(SR)

SOGGETTO DEBITORE

(Si allega Nota)

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2011 - Registro Particolare 13164 Registro Generale 18034

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2197/2011 del 28/07/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALAZZOLO ACREIDE(SR)

(Si allega Nota)

Lotto 7

(Omissis)

Lotto 8

(Omissis)

2. V - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene

LOTTO 1

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 5, Categoria A/3 – Classe 3 – vani 9.5 – Ronco Condorelli n. 2 piano 1, esteso mq 233,00 (totale escluse aree scoperte 228,00).

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 6, Categoria C/2 – Classe 3 – Ronco Condorelli n. 2 piano 3, esteso mq 14,00 (totale escluse aree scoperte 18,00).

Regolarità edilizio-urbanistica – Irregolarità edilizio-Urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, presentava istanza di “Accesso agli atti” presso gli uffici competenti del Comune di Palazzolo Acreide e Carlentini, a seguito del quale veniva rilasciata idonea documentazione. Analizzata tutta la documentazione disponibile si può affermare che tutti gli immobili appartenenti al lotto di vendita n.1 sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore vigenti del comune di Palazzolo Acreide.

Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l’immobile non è stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità. Pertanto per la regolarizzazione di tale difformità lo scrivente stima un costo pari a euro **2.000,00**.

Lotto 2.

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7118 sub. 6, Categoria A/4 – Classe 4 – vani 4.5 – Via Gaetano Italia n. 44 piano 1, esteso mq 96,00 (totale escluse aree scoperte 92,00).

Regolarità edilizio-urbanistica – Irregolarità edilizio-Urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, presentava istanza di “Accesso agli atti” presso gli uffici competenti del Comune di Palazzolo Acreide e Carlentini, a seguito del quale veniva rilasciata idonea documentazione. Analizzata tutta la documentazione disponibile si può affermare che tutti gli immobili appartenenti al lotto di vendita n.2 sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore vigenti del comune di Palazzolo Acreide.

Abitabilità e/o Aqibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile non è stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità. Pertanto per la regolarizzazione di tale difformità lo scrivente stima un costo pari a euro **2.000,00**.

lotto 3.

Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7123 sub. 1 – (3), Categoria A/4 – Classe 1 – vani 2.5 – Via Gaetano Italia n.46 piano T, esteso mq 41,00 (totale escluse aree scoperte 41,00).

Regolarità edilizio-urbanistica – Irregolarità edilizio-Urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Palazzolo Acreide e Carlentini, a seguito del quale veniva rilasciata idonea documentazione. Analizzata tutta la documentazione disponibile si può affermare che tutti gli immobili appartenenti al lotto di vendita n.3 sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore vigenti del comune di Palazzolo Acreide.

Abitabilità e/o Aqibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile non è stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità. Pertanto per la regolarizzazione di tale difformità lo scrivente stima un costo pari a euro **2.000,00**.

Lotto 4.

(Omissis)

Lotto 5.

Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 31 Particella 372 sub. 5, Categoria C/6 – Classe 2 – Via Milano n. 2 piano T, esteso mq 34,00.

Regolarità edilizio-urbanistica – Irregolarità edilizio-Urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Palazzolo Acreide e Carlentini, a seguito del quale veniva rilasciata idonea documentazione. Analizzata tutta la documentazione disponibile si può affermare che tutti gli immobili appartenenti al lotto di vendita n.5 sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore vigenti del comune di Palazzolo Acreide.

Lotto 6.

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7119 sub. 5, Categoria C/2 – Classe 2 – Ronco Musso, esteso mq 33,00.

Regolarità edilizio-urbanistica – Irregolarità edilizio-Urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Palazzolo Acreide e Carlentini, a seguito del quale non veniva rilasciata alcuna documentazione essendo l'immobile antecedente il 1967. Analizzata tutta la documentazione disponibile si può affermare che tutti gli immobili appartenenti al lotto di vendita n.6 sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore vigenti del comune di Palazzolo Acreide.

Lotto 7.**(Omissis)****Lotto 8.****(Omissis)****2. VI - Valutazione del bene**

Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha provveduto alla definizione della *superficie commerciale* dei beni.

<u>Lotto</u>	<u>TIPO</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>		
1	Appartamento	Palazzolo Acreide – Ronco Condorelli n. 1 – Piano 2	Foglio 72	P.lla 6666	Sub 5 - 6

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 5, Categoria A/3 – Classe 3 – vani 9.5 – Ronco Condorelli n.2 piano 1, esteso mq 233,00 (totale escluse aree scoperte 228,00).

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO 268,00 mq.

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 6, Categoria C/2 – Classe 3 – Ronco Condorelli n.2 piano 3, esteso mq 14,00 (totale escluse aree scoperte 18,00).

SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO 19,80 mq.

2	Appartamento	Palazzolo Acreide – Via Gaetano Italia n. 44 Piano 1	Foglio 72	p.lla 7118	Sub 6
---	---------------------	---	-----------	------------	-------

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7118 sub. 6, Categoria A/4 – Classe 4 – vani 4.5 – Via Gaetano Italia n. 44 piano 1, esteso mq 96,00 (totale escluse aree scoperte 92,00).

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO 110,40 mq.

3	Piccolo Abitazione	Palazzolo Acreide – Via Gaetano Italia n. 46 Piano terra	Foglio 74	p.lla 7123	Sub 1-(3)
---	---------------------------	---	-----------	------------	-----------

Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7123 sub. 1 – (3), Categoria A/4 – Classe 1 – vani 2.5 – Via Gaetano Italia n.46 piano T, esteso mq 41,00 (totale escluse aree scoperte 41,00).

SUPERFICIE COMMERCIALE PICCOLA ABITAZIONE 47,15 mq.

5	Garage	Palazzolo Acreide – Via Milano 2 Piano terra	Foglio 31	p.lla 372	Sub 5
---	---------------	--	-----------	-----------	-------

Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 31 Particella 372 sub. 5, Categoria C/6 – Classe 2 – Via Milano n.2 piano T, esteso mq 34,00.

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE 39.10 mq.

6	Magazzino	Palazzolo Acreide – Ronco Musso piano terra	Foglio 72	p.lla 7119	Sub5
---	------------------	---	-----------	------------	------

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7119 sub. 5, Categoria C/2 – Classe 2 – Ronco Musso, esteso mq 33,00.

SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO 38.00 mq.

Per la definizione del valore per mq commerciale sono state recuperate informazioni sia da siti web di agenzie immobiliari locali che da portali nazionali (*Borsino Immobiliare, Immobiliare.it*), nonché da Banche Dati (*OMI - Agenzia delle Entrate*).

Lotto 1

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 5, Categoria A/3 – Classe 3 – vani 9.5 – Ronco Condorelli n.2 piano 1, esteso mq 233,00 (totale escluse aree scoperte 228,00).

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 6, Categoria C/2 – Classe 3 – Ronco Condorelli n.2 piano 3, esteso mq 14,00 (totale escluse aree scoperte 18,00).

- **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:


- Appartamento (Civile abitazione) sito in Palazzolo Acreide Ronco Condorelli, censito in catasto al Foglio di mappa 72 p.la 6666 sub 5.
- Magazzino sito in Palazzolo Acreide Ronco Condorelli, censito in catasto al Foglio di mappa 72 p.la 6666 sub 6.

ABITAZIONE

9/10/22, 17:01 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

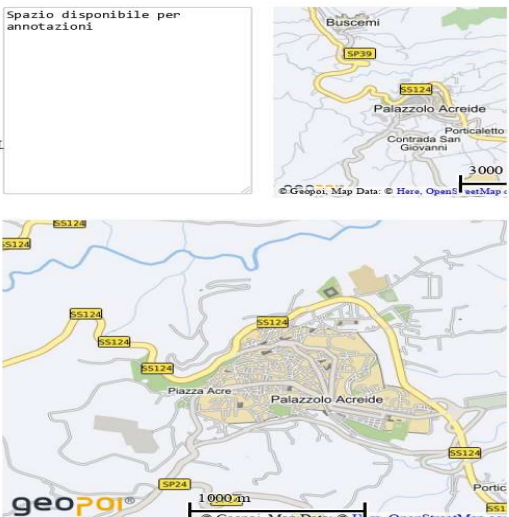


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: SIRACUSA
Comune: PALAZZOLO ACREIDE
Fascia/zona: Centrale/VIE ACRE-C.ALBERTO-MESSINA-SARPI-P.UMBERTO-MACELLI
Codice zona: ANNUNZIATA-CROCEFISSO-COMPRENDE LA ZONA C1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	760	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	540	L	1,4	2	L
Box	Normale	350	520	L	1,5	2,2	L

Stampa Legenda




MAGAZZINO

9/10/22, 17:00 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG




Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: SIRACUSA
Comune: PALAZZOLO ACREIDE
Fascia/zona: Centrale/VIE ACRE-C.ALBERTO-MESSINA-SARPI-P.UMBERTO-MACELLI
Codice zona: ANNUNZIATA-CROCEFISSO-COMPRENDE LA ZONA C1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	250	400	L	1,4	2,2	L
Negozi	Normale	700	1200	L	4,5	7,8	L
Negozi	Ottimo	900	1300	L	5,1	8,5	L

Stampa Legenda



ABITAZIONE

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	1.300,00
VALORE Max [€/mq]	1.400,00

MAGAZZINO

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	700,00
VALORE Max [€/mq]	800,00

- Valutazione abitazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 1.200,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$268,00 \text{ [mq]} \times 1.200,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 321.600,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 321.600,00 trecentoventunomilaseicentoeuro/00

- Valutazione magazzino

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 600,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$19,80 \text{ [mq]} \times 600,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 11.880,00 \approx € 12.000,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 12.000,00 dodicimilaeuro/00

- **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni.

Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall' espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi**

unitari al mq:

ABITAZIONE

Fonti indirette		
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2021</i>		
ZONA	Centrale – Codice Zona B1	ai valori
TIPO DI BENE	Abitazione civile	
STATO CONSERVATIVO	Normale	
VALORE min [€/mq]	2,00 Fonte Agenzia delle Entrate 2,47 Fonte Borsino Immobiliare	
VALORE Max [€/mq]	3,00 Fonte Agenzia delle Entrate 3,60 Fonte Borsino Immobiliare	

mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie superiore alla media pari ad **€ 3,60**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$268,00 \text{ [mq]} \times 3,60 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 964,80 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 964,80 x 12 mesi = **€ 11.577,60**
- Spese medie annue S = 25% * R = **€ 2.894,40**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 11.577,60 - \text{€ } 2.894,40 = \text{€ } 8.683,20$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.0 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,5 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$- \quad \text{€ } 8.683,20 : 0,035 = \text{€ } 248.091,42 \approx \text{€ } 250.000,00$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 250.000,00 DUECENTOCINQUANTAMILAEURO/50

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 321.650,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 250.000,00

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 285.600,00 ≈ 286.000,00
DUECENTOOTTANTASEIMILAEURO/00

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

€ 286.000,00
DUECENTOOTTANTASEIMILAEURO /00

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Rilascio Certificato di Abitabilità	€ 2.000,00
TOTALE COSTI	€ 2.000,00

$$\text{€ } 286.000,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 284.000,00$$

Si ottiene per l'immobile Villetta indipendente il seguente **valore finale**:

€ 284.000,00

MAGAZZINO

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2021</i>	
ZONA	Centrale – Codice Zona B1
TIPO DI BENE	MAGAZZINO

	STATO CONSERVATIVO	Normale	
In base	VALORE min [€/mq]	1,40 Fonte Agenzia delle Entrate 1,88 Fonte Borsino Immobiliare	ai valori
	VALORE Max [€/mq]	2,20 Fonte Agenzia delle Entrate 3,38 Fonte Borsino Immobiliare	

mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie superiore alla media pari ad **€ 3,00**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$19,80 \text{ [mq]} \times 3,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 59,40 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 19,40 x 12 mesi = **€ 232,80**
- Spese medie annue S = 15% * R = **€ 34,92**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$- \text{€ } 232,80 - \text{€ } 34,92 = \text{€ } 197,88$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.0 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,5 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$- \text{€ } 197,88 : 0,035 = \text{€ } 5.653,71 \approx \text{€ } 6.000,00$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 6.000,00 SEIMILAEURO/50

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 12.000,000
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 6.000,00

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 9.000,00 NOVEMILAEURO/00

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

€ 9.000,00 NOVEMILAEURO /00
--

Lotto 2.

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7118 sub. 6, Categoria A/4 – Classe 4 – vani 4.5 – Via Gaetano Italia n.44 piano 1, esteso mq 96,00 (totale escluse aree scoperte 92,00.

• STIMA SINTETICA


Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Appartamento (Civile abitazione) sito in Palazzolo Acreide via Gaetano Italia 44, censito in catasto al Foglio di mappa 72 p.la 7118 sub 6.

9/10/22, 17:01 Geopoi

ITA ENG

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PALAZZOLO ACREIDE

Fascia/zona: Centrale/VIE ACRE-C.ALBERTO-MESSINA-SARPI-P.UMBERTO-MACELLI



Codice zona: ANNUNZIATA-CROCEFISSE-COMPRENDE LA ZONA C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	760	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	540	L	1,4	2	L
Box	Normale	350	520	L	1,5	2,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	1.000,00
VALORE Max [€/mq]	1.100,00

- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 900,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$110,40 \text{ [mq]} \times 900,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 99.360,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 99.360,00 novantanovemilatrecentosessanta/00

- **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni.

Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;

- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi**

unitari al mq:

Fonti indirette		ai valori
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2021</i>		
ZONA	Centrale – Codice Zona B1	ai valori
TIPO DI BENE	Abitazione civile	
STATO CONSERVATIVO	Normale	
VALORE min [€/mq]	2,00 Fonte Agenzia delle Entrate 2,47 Fonte Borsino Immobiliare	
VALORE Max [€/mq]	3,00 Fonte Agenzia delle Entrate 3,60 Fonte Borsino Immobiliare	

mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie superiore alla media pari ad **€ 2,50**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$110,40 \text{ [mq]} \times 2,50 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 276,00 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 276,00 x 12 mesi = **€ 3.312,00**
- Spese medie annue S = 25% * R = **€ 828,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 3.312,00 - \text{€ } 828,00 = \text{€ } 2.484,00$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.0 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,50 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 2.484,00 / 0,035 = \text{€ } 70.971,00$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 70.971,00 settantamilanovecentosettantuno/00

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 99.360,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 70.971,00

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 85.165,50 ≈ 85.000,00 ottantacinquemilaeuro/00

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

€ 85.000,00 centoquindicimilaeuro/00

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Rilascio Certificato di Abitabilità	€ 2.000,00
TOTALE COSTI	€ 2.000,00

$€ 85.000,00 - € 2.000,00 = € 83.000,00$
--

Si ottiene per l'immobile Villetta indipendente il seguente **valore finale**:

€ 83.000,00

Lotto 3.

Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7123 sub. 1 – (3), Categoria A/4 – Classe 1 – vani 2.5 – Via Gaetano Italia n. 46 piano T, esteso mq 41,00 (totale escluse aree scoperte 41,00).

- **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Appartamento (Civile abitazione) sito in Palazzolo Acreide via Gaetano Italia 46, censito in catasto al Foglio di mappa 72 p.la 7123 sub 1.

9/10/22, 17:01

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PALAZZOLO ACREIDE

Fascia/zona: Centrale/VIE ACRE-C. ALBERTO-MESSINA-SARPI-P. UMBERTO-MACELLI

Codice zona: ANNUN

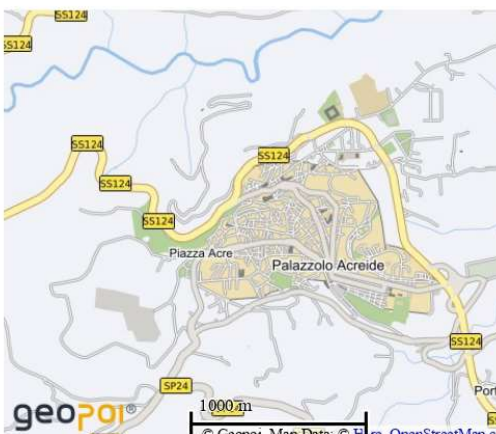
ZIATA-CROCEFISSO-COMPRENDE LA ZONA C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	760	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	540	L	1,4	2	L
Box	Normale	350	520	L	1,5	2,2	L

Legenda

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse

VALORE min [€/mq]	800,00
VALORE Max [€/mq]	900,00

• Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 800,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$47,15 \text{ [mq]} \times 800,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 37.720,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 37.720,00 trentasettemilasettecentoventi/00

• STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni.

Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

Fonti indirette		ai valori
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2021</i>		
In base di	ZONA	Centrale – Codice Zona B1
	TIPO DI BENE	Abitazione civile
	STATO CONSERVATIVO	Normale
	VALORE min [€/mq]	2,00 Fonte Agenzia delle Entrate 2,47 Fonte Borsino Immobiliare
	VALORE Max [€/mq]	3,00 Fonte Agenzia delle Entrate 3,60 Fonte Borsino Immobiliare

mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie superiore alla media pari ad **€ 2,00**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$47,15 \text{ [mq]} \times 2,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 94,30 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 94,30 x 12 mesi = **€ 1.131,60**
- Spese medie annue S = 25% * R = **€ 282,90**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 1.131,60 - \text{€ } 282,90 = \text{€ } 848,70$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.0 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,50 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 848,70 / 0,035 = \text{€ } 24.248,57$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 24.248,57 ventiquattromiladuecentoquartattotto/57

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 37.720,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 24.248,70

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 30.984,35 ≈ 31.000,00
trentunomilaeuro/00

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

€ 31.000,00
trentunomilaeuro/00

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Rilascio Certificato di Abitabilità	€ 2.000,00
TOTALE COSTI	€ 2.000,00

$$\text{€ } 31.000,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 29.000,00$$

Si ottiene per l'immobile Villetta indipendente il seguente **valore finale**:

€ 29.000,00

Lotto 5.

Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 31 Particella 372 sub. 5, Categoria C/6 – Classe 2 – Via Milano n.2 piano T, esteso mq 34,00.

• **STIMA SINTETICA**


Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti

valori medi al metro quadrato:

Garage sito in Palazzolo Acreide via Milano 2, censito in catasto al Foglio di mappa 31 p.la 372 sub 5.

9/10/22, 19:12 Geopoi

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PALAZZOLO ACREIDE

Fascia/zona: Periferica/LOC. COLLEORBO-PANORAMICA-MILANO-

Codice zona: D1



Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	250	400	L	1,3	2,1	L
Negozi	Normale	600	1000	L	4	6,7	L
Stampa Legenda							

Spazio disponibile per annotazioni

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	300,00
VALORE Max [€/mq]	400,00

- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 350,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$39,10 \text{ [mq]} \times 350,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 13.685,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 13.685,00 tredicimilaseicentoottantacinque/00
--

- **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni.

Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi**

unitari al mq:

Fonti indirette		ai valori
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2021</i>		
In base di	ZONA	Semicentrale/Periferica – Codice Zona D1
	TIPO DI BENE	Abitazione civile
	STATO CONSERVATIVO	Normale
	VALORE min [€/mq]	1,30 Fonte Agenzia delle Entrate 1,58 Fonte Borsino Immobiliare
	VALORE Max [€/mq]	2,10 Fonte Agenzia delle Entrate 2,28 Fonte Borsino Immobiliare

mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore

unitario per metro quadro di superficie superiore alla media pari ad **€ 1,30**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$39,10 \text{ [mq]} \times 1,30 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 50,83 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 50,83 x 12 mesi = **€ 609,96**
- Spese medie annue S = 20% * R = **€ 122,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 609,96 - \text{€ } 122,00 = \text{€ } 487,96$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.0 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,5 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 487,96 : 0,035 = \text{€ } 13.941,71$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 13.941,2 tredicimilanovecentoquarantuno/71

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 13.685,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 13.941,71

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 13.813,36 ≈ 14.000,00 quattordicimilaeuro/00

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

<u>€ 14.000,00</u> quattordicimilaeuro/00
--

Lotto 6.

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7119 sub. 5, Categoria C/2 – Classe 2 – Ronco Musso, esteso mq 33,00.

- **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Magazzino sito in Palazzolo Acreide in Ronco Musso, censito in catasto al Foglio di mappa 72 p.lla 7119 sub 5.

10/10/22, 17:54
Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA
ENG

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PALAZZOLO ACREIDE

Fascia/zona: Centrale/VIE ACRE-C. ALBERTO-MESSINA-SARPI-UMBERTO-MACELLI

Codice zona: ANNUNZIATA-CROCEFISSO-COMPRENDE LA ZONA C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	250	400	L	1,4	2,2	L
Negozi	Normale	700	1200	L	4,5	7,8	L
Negozi	Ottimo	900	1300	L	5,1	8,5	L

Stampa
Legenda

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	300,00
VALORE Max [€/mq]	400,00

• Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 350,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

38,00 [mq] x 350,00 [€/mq] = **€ 13.300,00**

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 13.300,00 tredicimilatrecentoeuro/00

• **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre

un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi**

unitari al mq:

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2021</i>	
ZONA	Semicentrale/Periferica – Codice Zona D1
TIPO DI BENE	magazzino
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	1,40 Fonte Agenzia delle Entrate 1,27 Fonte Borsino Immobiliare
VALORE Max [€/mq]	2,20 Fonte Agenzia delle Entrate 2,34 Fonte Borsino Immobiliare

mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore

unitario per metro quadro di superficie superiore alla media pari ad **€ 1,80**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

38,00 [mq] x 1,80 [€/mq] = € 68,40 **mensili**

- Reddito lordo annuo (R) = € 68,40 x 12 mesi = **€ 820,80**
- Spese medie annue S = 20% * R = **€ 164,16**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

- € 820,80 - € 164,16 = **€ 656,64**

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.0 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,50 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

- € 656,64 : 0,035 = **€ 18.761,14**

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 18.761,14 diciottomilasettecentosessantuno,14

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 13.300,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 18.761,14

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 16.030,57 ≈ 16.000,00
sedecimilaeuro/00

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente valore finale:

€ 16.000,00
sedecimilaeuro/00

RIEPILOGO

<u>Lotto</u>	<u>TIPO</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>			<u>VALORE DI STIMA</u>
1	Appartamento	Palazzolo Acreide – Ronco Condorelli n. 1 – Piano 2	Foglio 72	P.IIa 6666	Sub 5 - 6	

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 5, Categoria A/3 – Classe 3 – vani 9.5 – Ronco Condorelli n.2 piano 1, esteso mq 233,00 (totale escluse aree scoperte 228,00).

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO 268,00 mq.

€ 284.000,00

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 6666 sub. 6, Categoria C/2 – Classe 3 – Ronco Condorelli n.2 piano 3, esteso mq 14,00 (totale escluse aree scoperte 18,00).

€ 9.000,00

SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO 19,80 mq.

Totale €
293.000,00

2	Appartamento	Palazzolo Acreide – Via Gaetano Italia n. 44 Piano 1	Foglio 72	p.lla 7118	Sub 6
---	---------------------	--	-----------	------------	-------

Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7118 sub. 6, Categoria A/4 – Classe 4 – vani 4.5 – Via Gaetano Italia n.44 piano 1, esteso mq 96,00 (totale escluse aree scoperte 92,00).

€ 83.000,00

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO 110,40 mq.

3	Piccolo Abitazione	Palazzolo Acreide – Via Gaetano Italia n. 46 Piano terra	Foglio 74	p.lla 7123	Sub 1-(3)
---	---------------------------	--	-----------	------------	-----------

Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7123 sub. 1 – (3), Categoria A/4 – Classe 1 – vani 2.5 – Via Gaetano Italia n.46 piano T, esteso mq 41,00 (totale escluse aree scoperte 41,00).

SUPERFICIE COMMERCIALE PICCOLA ABITAZIONE 47,15 mq.

€ 29.000,00

5	Garage	Palazzolo Acreide – Via Milano 2 Piano terra	Foglio 31	p.lla 372	Sub 5
---	---------------	--	-----------	-----------	-------

Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 31 Particella 372 sub. 5, Categoria C/6 – Classe 2 – Via Milano n.2 piano T, esteso mq 34,00.

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE 39.10 mq.

€ 14.000,00

6	Magazzino	Palazzolo Acreide – Ronco Musso piano terra	Foglio 72	p.lla 7119	Sub5
---	------------------	---	-----------	------------	------

Magazzino identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 72 Particella 7119 sub. 5, Categoria C/2 – Classe 2 – Ronco Musso, esteso mq 33,00.

SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO 38.00 mq.

€ 16.000,00

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Palazzolo Acreide (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it

Tribunale	SIRACUSA
Oggetto:	Allegati
RTE	Relazione Tecnica Estimativa FALLIMENTO n. 21/2014 R.F.
Cancelleria	Fallimento Immobiliare
Giudice	Dott.ssa Giudice Delegato Dott.ssa Nicoletta Rusconi
Creditore precedente	ITALFONDIARIO S.P.A.
Debitore esecutato	
Il Tecnico	Dott. Arch. Antonino Listo

SOMMARIO

Allegato n.0 – Verbale di Sopralluogo..... 72

Lotto n.1

<i>Allegato 1 - Estratto di mappa</i>	74
<i>Allegato 2 - Visure Catastali storiche.....</i>	75
<i>Allegato 3 - Planimetrie Catastali</i>	79
<i>Allegato 4 – Ortofoto.....</i>	81
<i>Allegato 5 – Documentazione fotografica</i>	82

Lotto n.2

<i>Allegato 1 - Estratto di mappa</i>	91
<i>Allegato 2 - Visure Catastali storiche.....</i>	92
<i>Allegato 3 - Planimetrie Catastali</i>	95
<i>Allegato 4 – Ortofoto.....</i>	96
<i>Allegato 5 – Documentazione fotografica</i>	97

Lotto n.3

<i>Allegato 1 - Estratto di mappa</i>	108
<i>Allegato 2 - Visure Catastali storiche.....</i>	109
<i>Allegato 3 - Planimetrie Catastali</i>	111
<i>Allegato 4 – Ortofoto.....</i>	112
<i>Allegato 5 – Documentazione fotografica</i>	113

Lotto n.4

<i>Allegato 1 - Estratto di mappa</i>	118
<i>Allegato 2 - Visure Catastali storiche.....</i>	119
<i>Allegato 3 - Regolarità Urbanistico/Edilizia</i>	120
<i>Allegato 4 – Ortofoto.....</i>	138
<i>Allegato 5 – Documentazione fotografica</i>	139

Lotto n.5

<i>Allegato 1 - Estratto di mappa</i>	146
<i>Allegato 2 - Visure Catastali storiche.....</i>	147
<i>Allegato 3 - Planimetrie Catastali</i>	148
<i>Allegato 4 – Ortofoto.....</i>	149
<i>Allegato 5 – Documentazione fotografica</i>	150

Lotto n.6

<i>Allegato 1 - Estratto di mappa</i>	153
<i>Allegato 2 - Visure Catastali storiche.....</i>	154
<i>Allegato 3 - Planimetrie Catastali</i>	156
<i>Allegato 4 – Ortofoto.....</i>	157
<i>Allegato 5 – Documentazione fotografica</i>	158

Lotto n.7

<i>Allegato 1 - Estratto di mappa</i>	160
---	------------

Allegato 2 - Visure Catastali storiche..... 161

Allegato 3 - Planimetrie Catastali 166

Allegato 4 – Regolarità Urbanistico/Edilizia 165

Allegato 5 – Ortofoto..... 177

Allegato 6 – Documentazione fotografica 178

Lotto n.8

Allegato 1 - Estratto di mappa 183

Allegato 2 - Visure Catastali storiche..... 184

Allegato 3 – Ortofoto..... 186

Allegato 4 – Documentazione fotografica 186

Allegato 5 - Certificato di Destinazione Urbanistico.....190

Allegato UNICO – ISPEZIONE IPOTECARIA + NOTE.....193

Lotto n.1

Allegato 1 - Estratto di mappa



Allegato 3 - Planimetrie Catastali

Data: 19/03/2022 - n. T131146 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siracusa	Dichiarazione protocollo n. SR0159266 del 15/09/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Acreide Ronco Condorelli civ. 1	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 72 Particella: 6666 Subalterno: 5	Compilata da: Sessa Lorenzo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Siracusa N. 562

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 19/03/2022 - n. T131146 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2022 - Comune di PALAZZOLO ACREIDE(G267) - < Foglio 72 - Particella 6666 - Subalterno 5 >
RONCO CONDORELLI n. 1 Piano 2

Data presentazione: 24/02/1998 - Data: 19/03/2022 - n. T131147 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X

MODULARIO
F. rig. rend. 496

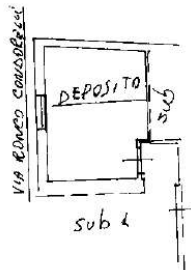


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

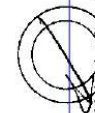
Planimetria di u.i.u. in Comune di PALAZZOLO ACREIDE..... via ROMEO CONDORELLI..... CIV.....



P.3° H=M 2,20

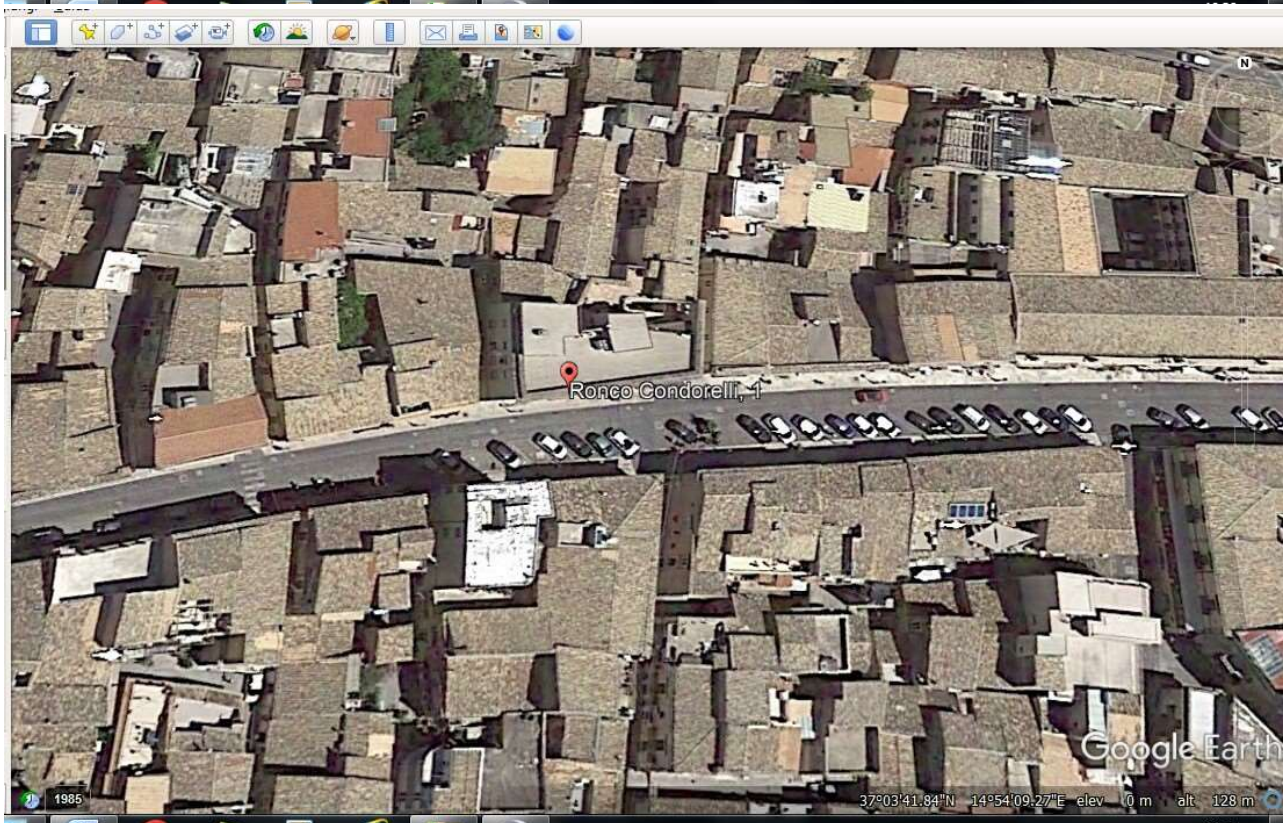
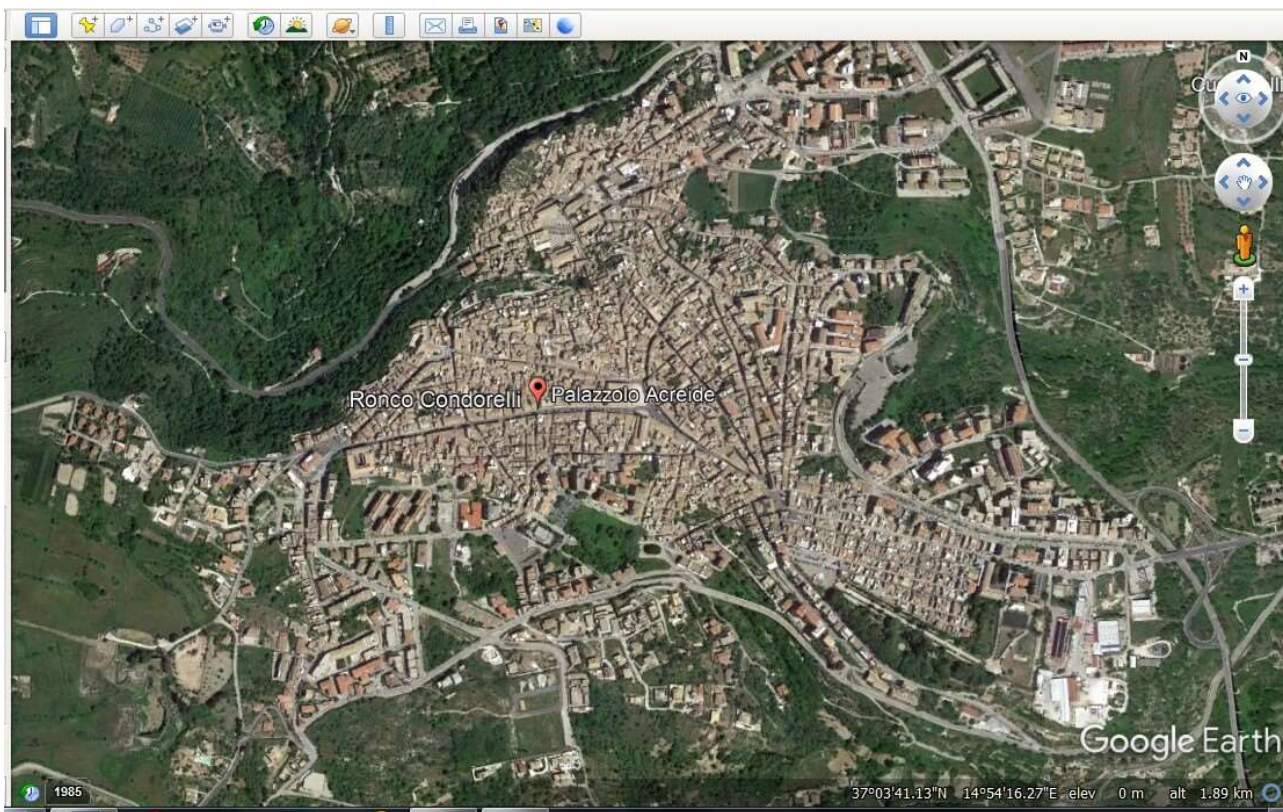
Inquadratura
Catasto del Fabbricato - Situazione al 19/03/2022 - Comune di PALAZZOLO ACREIDE (G267) - < Foglio 72 - Particella 6666 - Subalterno 6 >
RGNCO CONDORELLI n. 1 P. 3

ORIENTAMENTO



SCALA Di

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria di variazione <input type="checkbox"/> Data presentazione: 24/02/1998; Data: 19/03/2022 Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4(210x297) n. 2792 sub. 6	Compilata da GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) MONCADA SEBASTIANO n. 622 della provincia di PAZIOVA data 10/02/1998 Firma <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO e 35
---	--	-------------------------------



Allegato 5 – Documentazione fotografica

Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

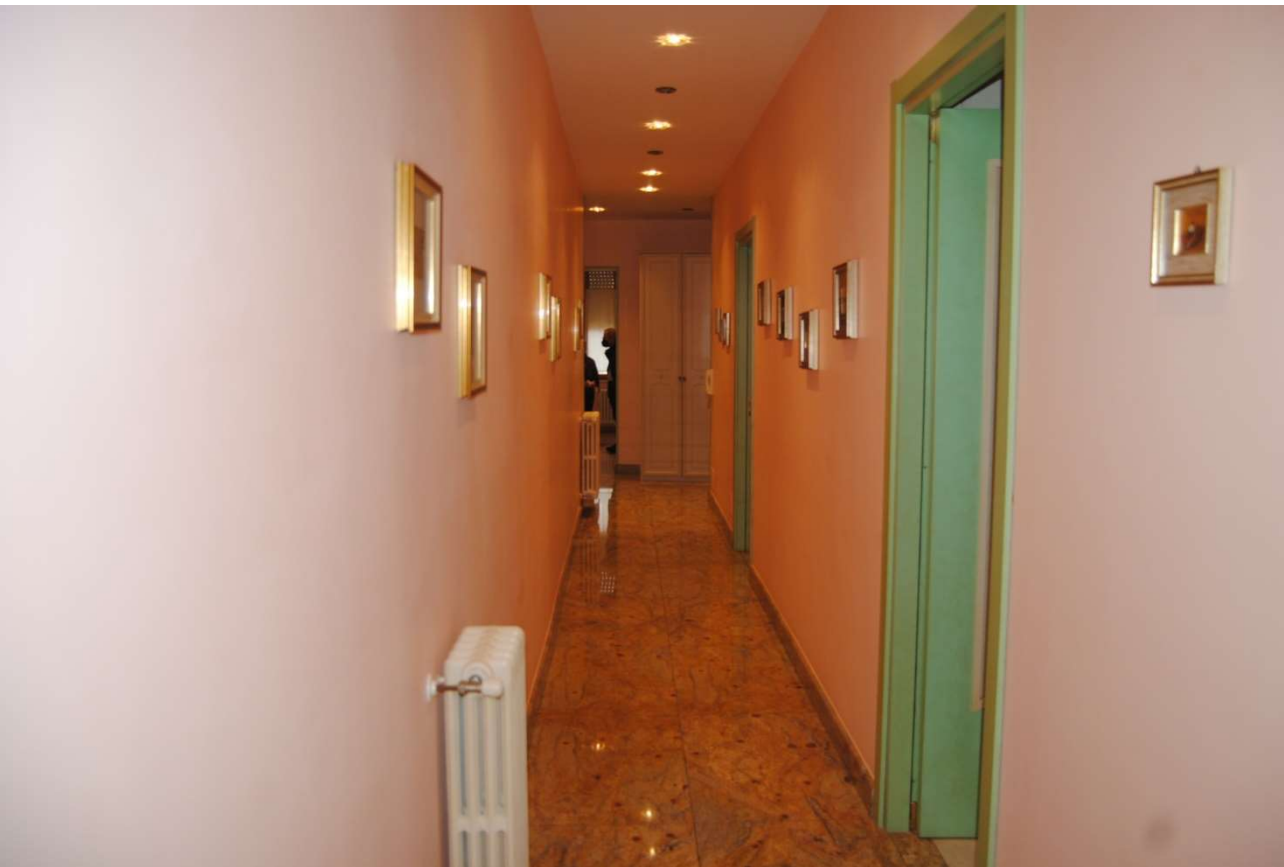
Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it









Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it



Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it









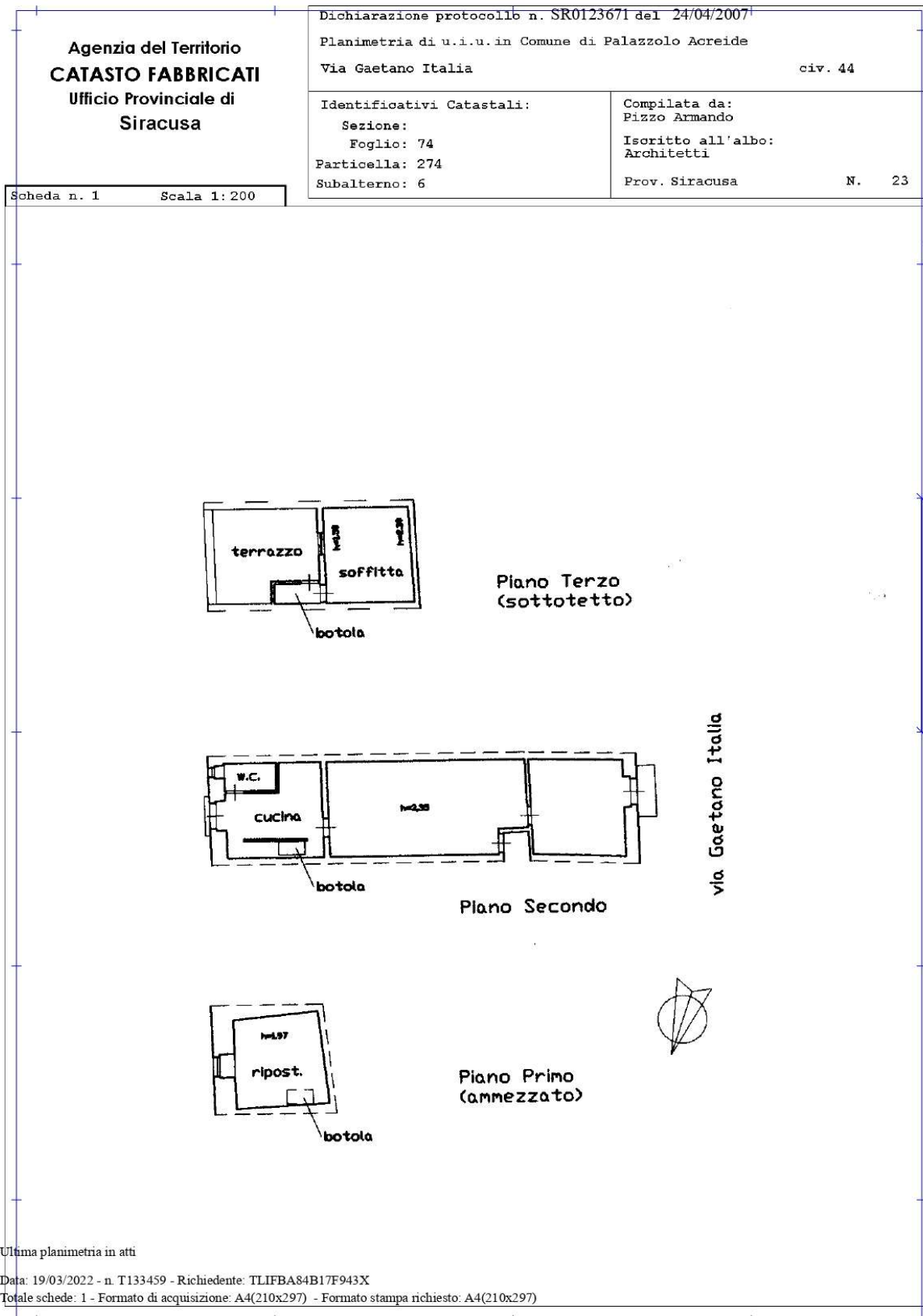
Lotto n.2

Allegato 1 - Estratto di mappa



Allegato 3 - Planimetrie Catastali

Data: 19/03/2022 - n. T133459 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X



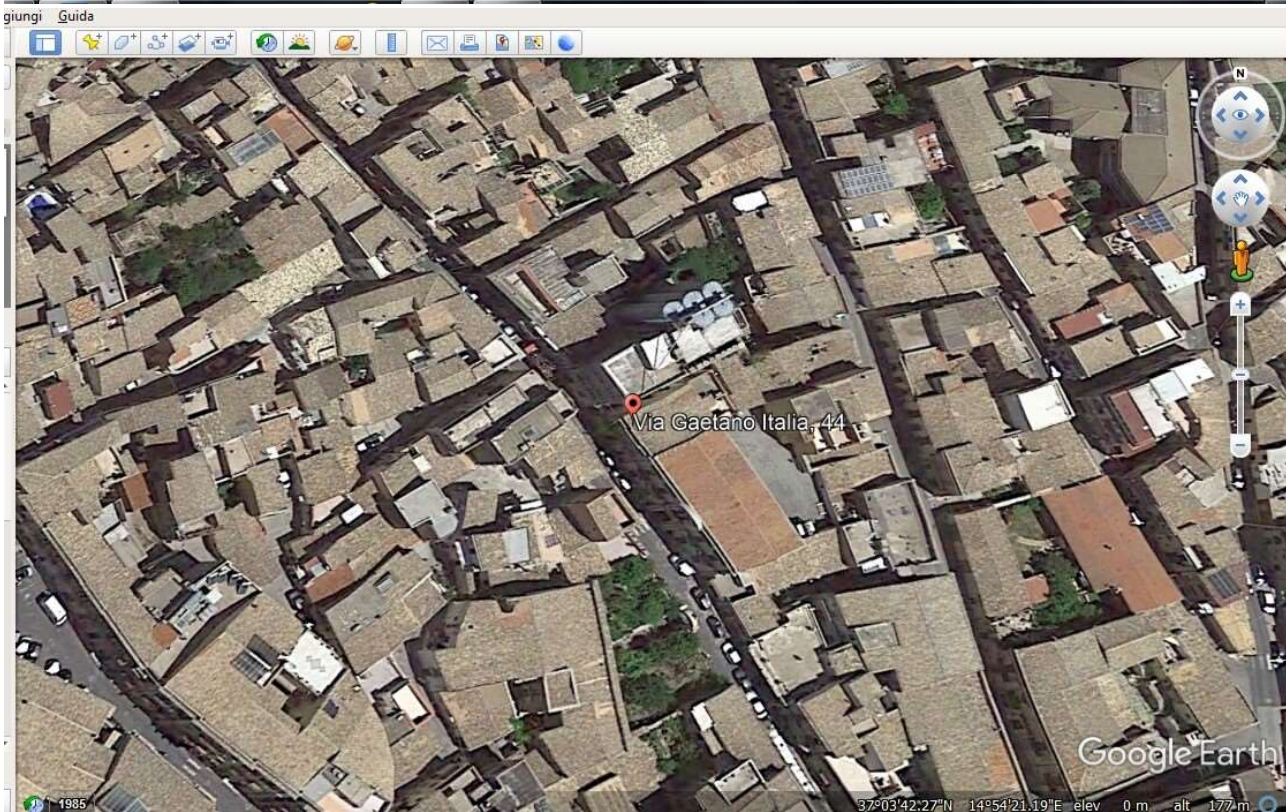
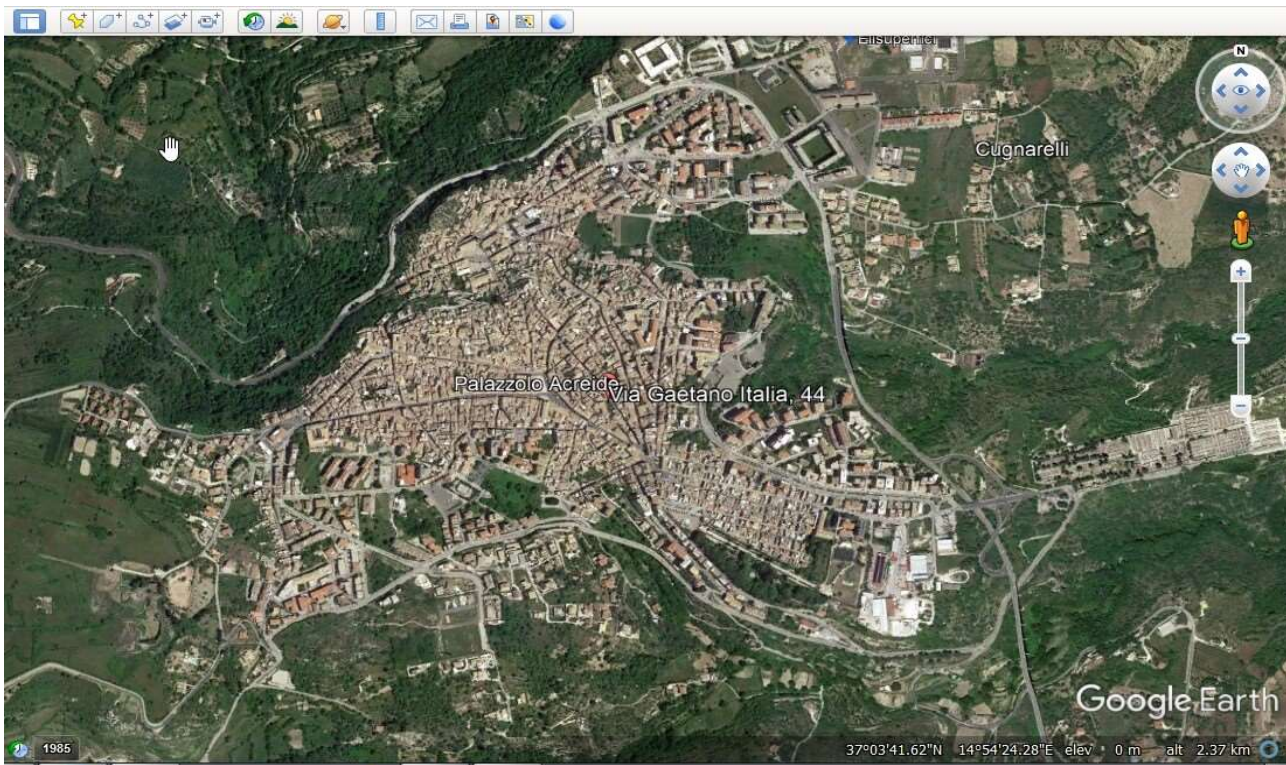
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2022 - Comune di PALAZZOLO ACREIDE (G267) - < Foglio 72 - Particella 7118 - Subalterno 6 >
VIA GAETANO ITALIA n. 44 Piano 1-2 - 3

Ultima planimetria in atti

Data: 19/03/2022 - n. T133459 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato 4 – Orto foto



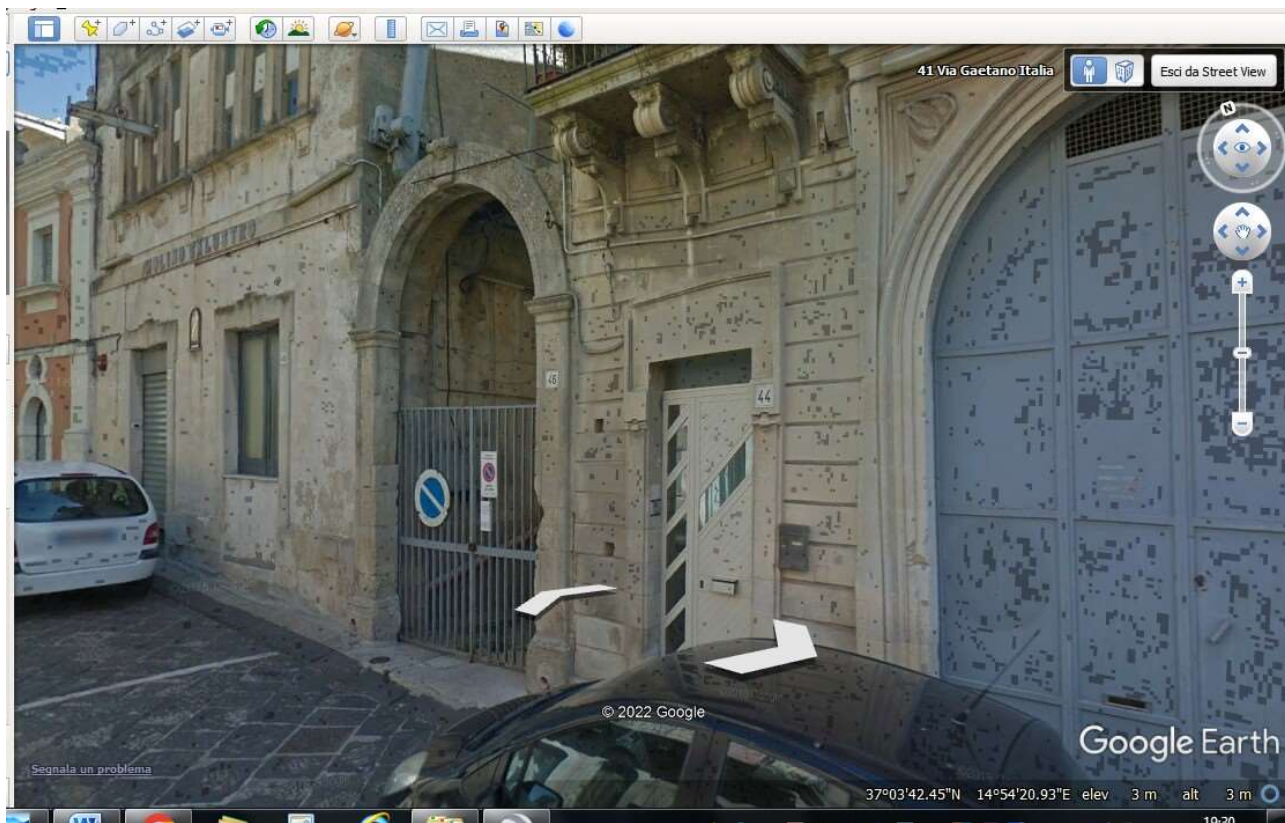
Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it



Allegato 5 – Documentazione fotografica



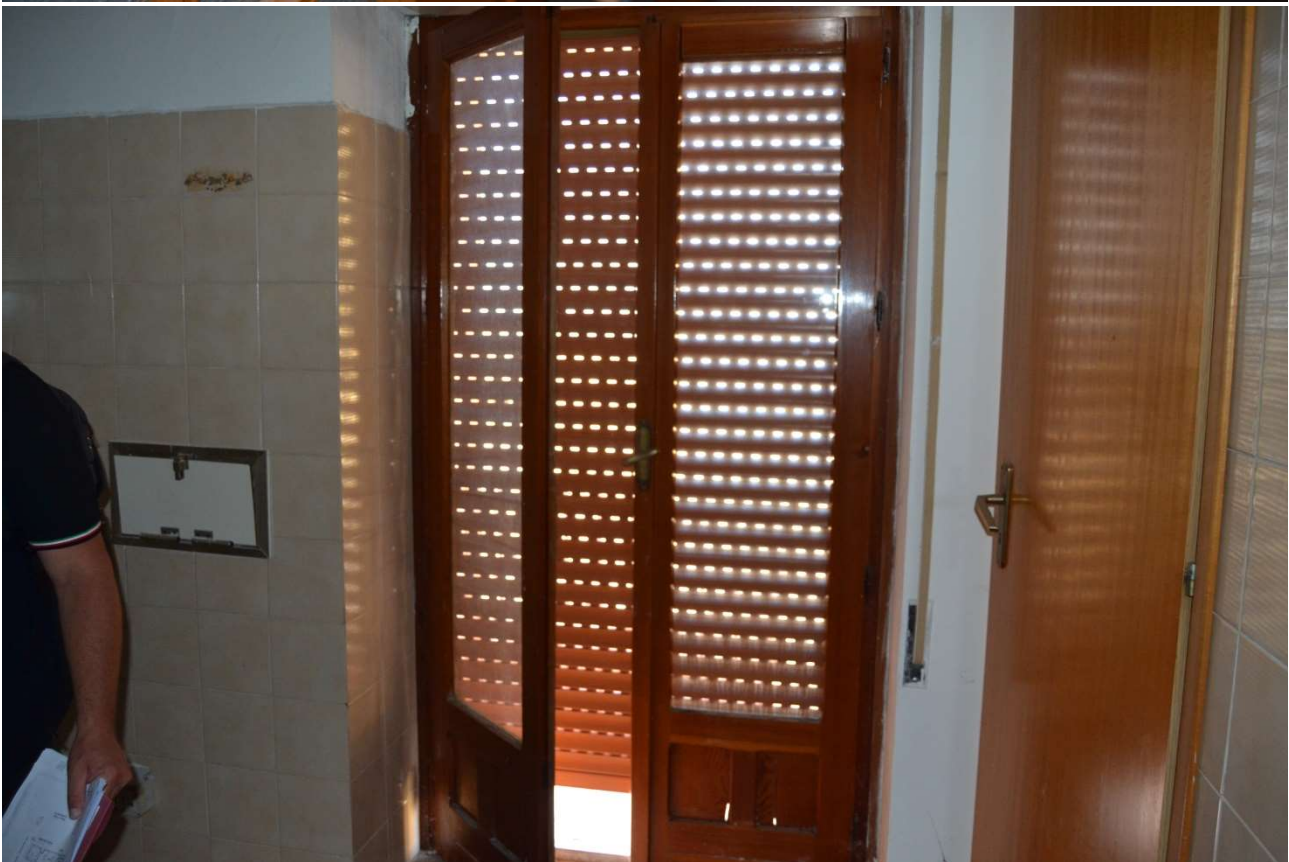


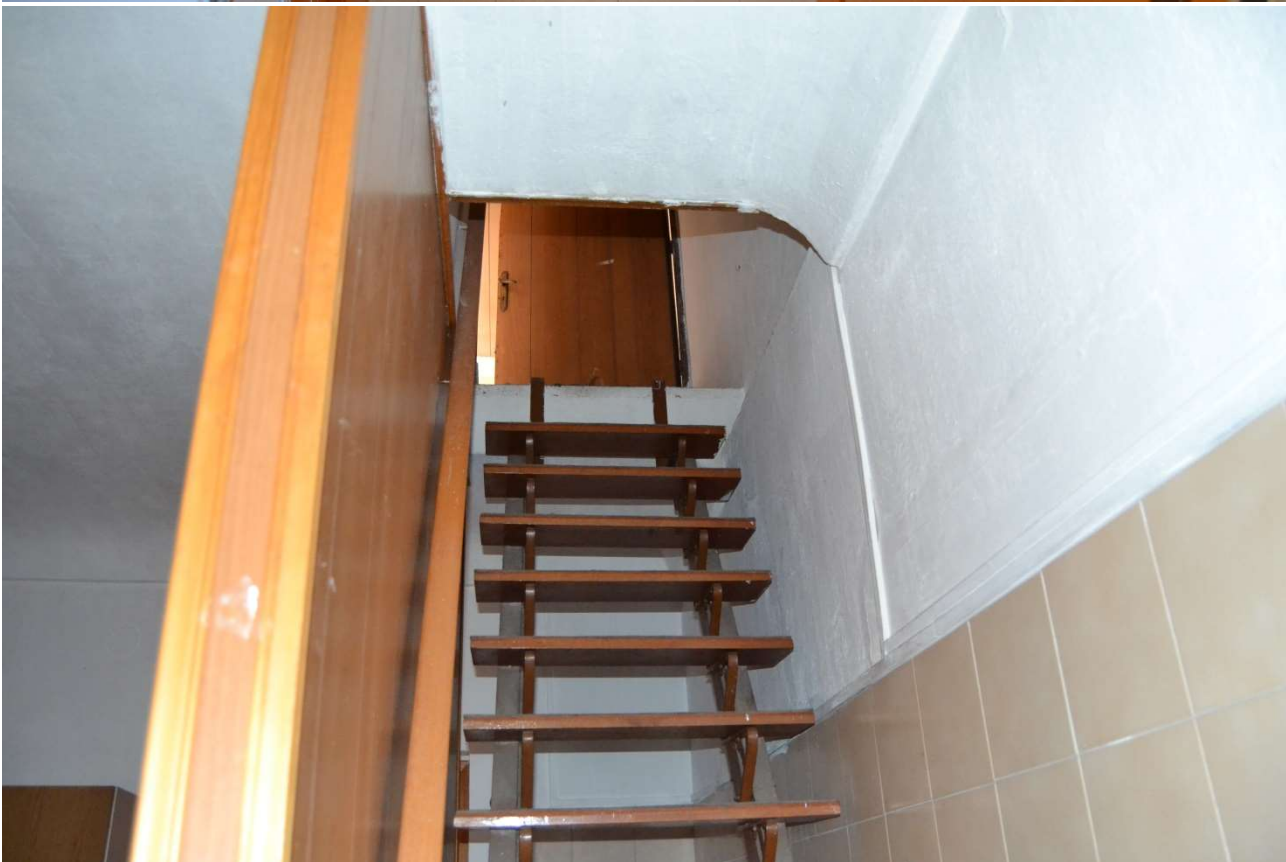












Arch. **Antonino Listo**

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it







Lotto n.3

Allegato 1 - Estratto di mappa

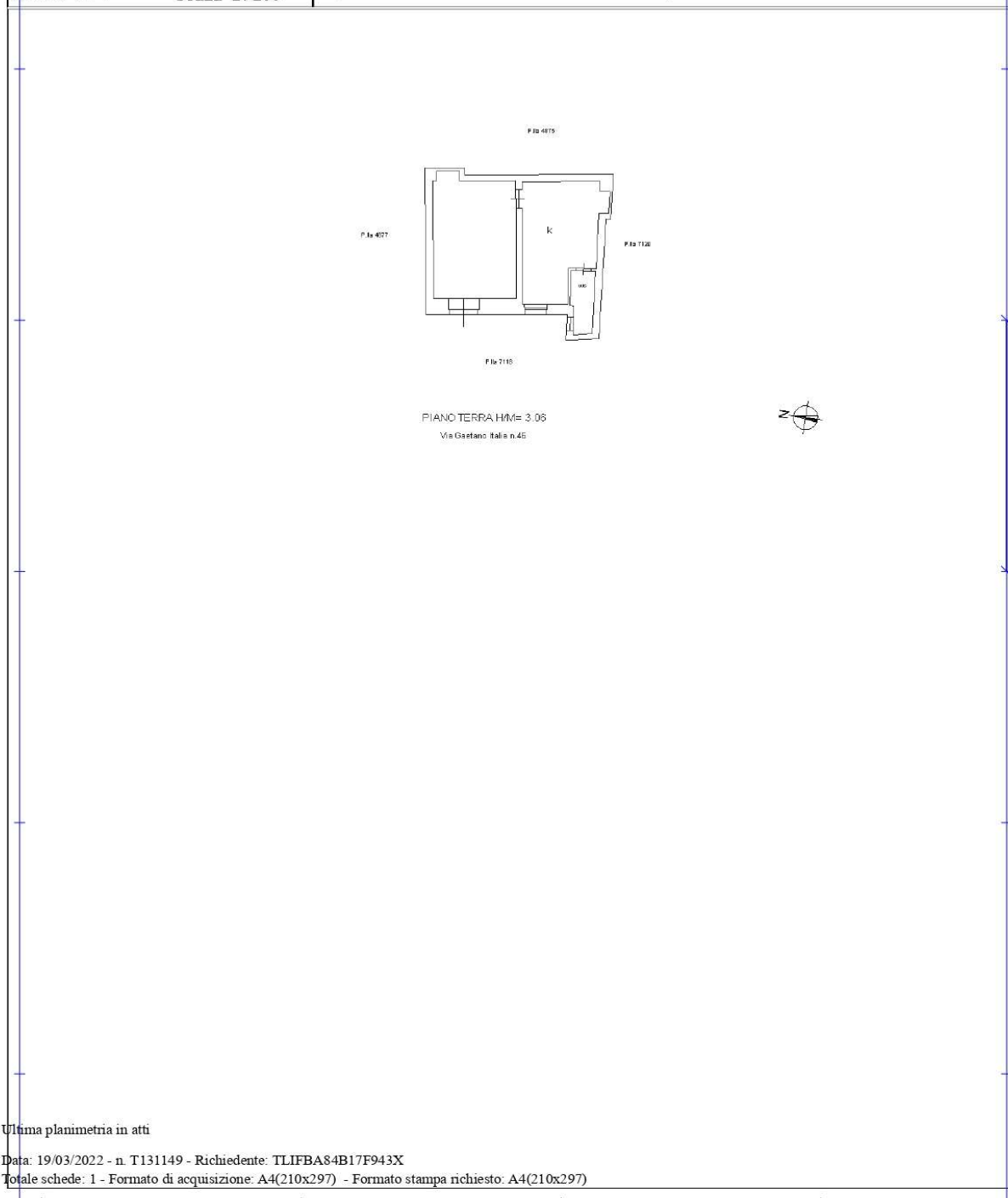


Allegato 3 - Planimetrie Catastali

Data: 19/03/2022 - n. T131149 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siracusa	Dichiarazione protocollo n. SR0004262 del 15/01/2013	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Acreide Via Gaetano Italia civ. 47	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 72 Particella: 7123 Subalterno: 1	Compilata da: Lozito Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siracusa N. 01470

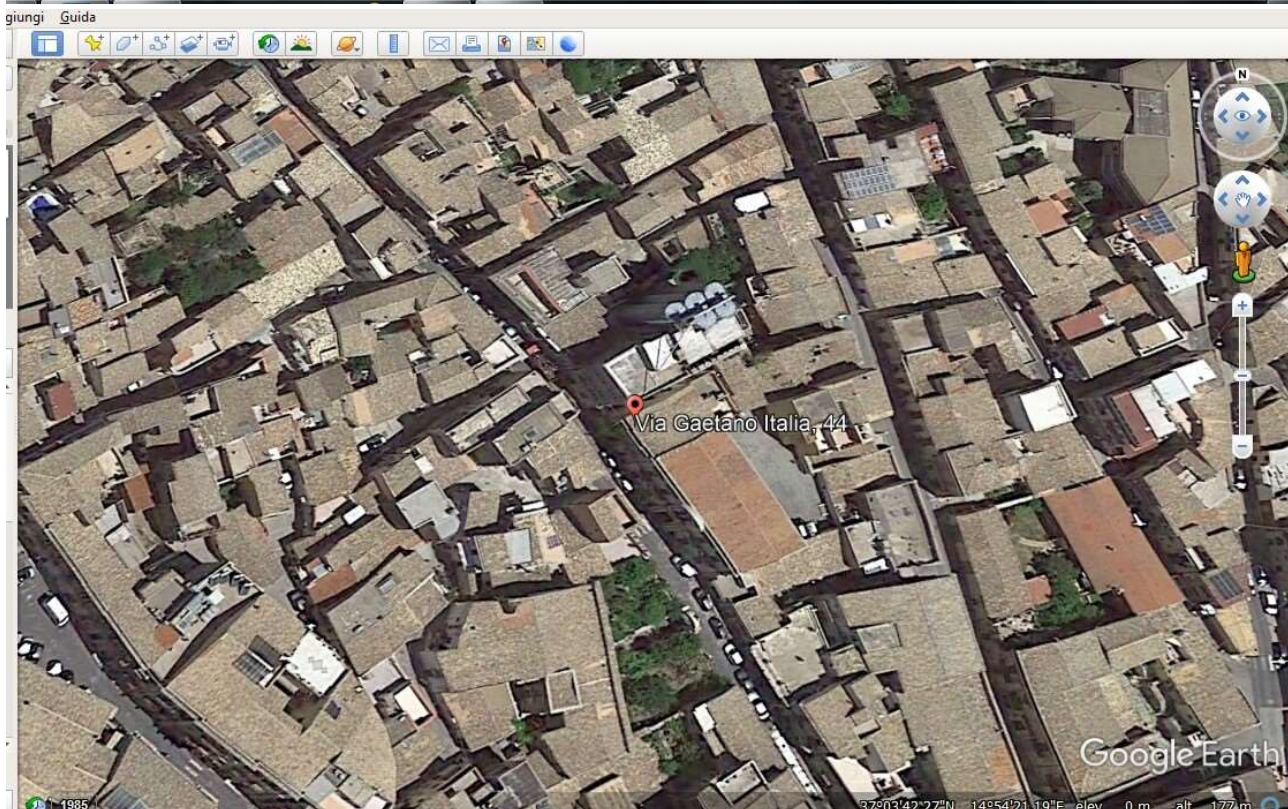
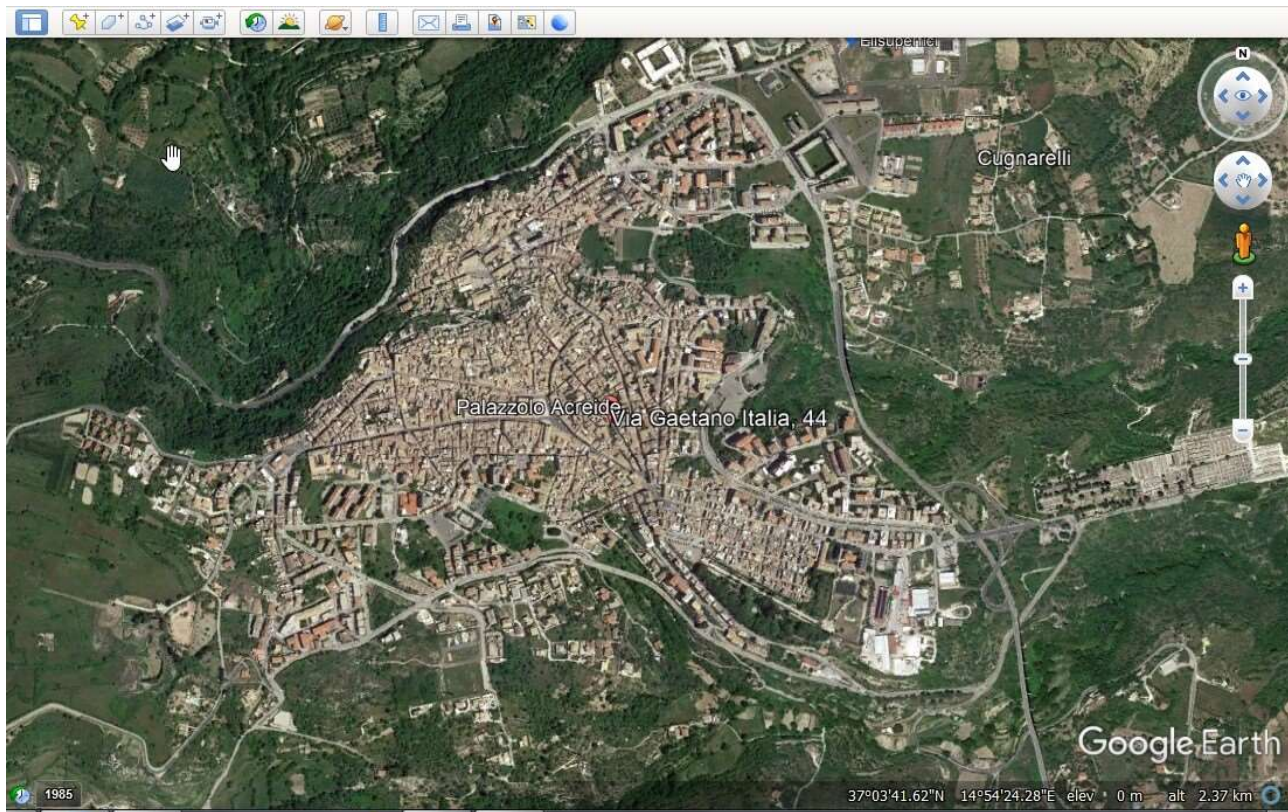
Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 19/03/2022 - n. T131149 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Arch. **Antonino Listo**

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it



Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it







Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

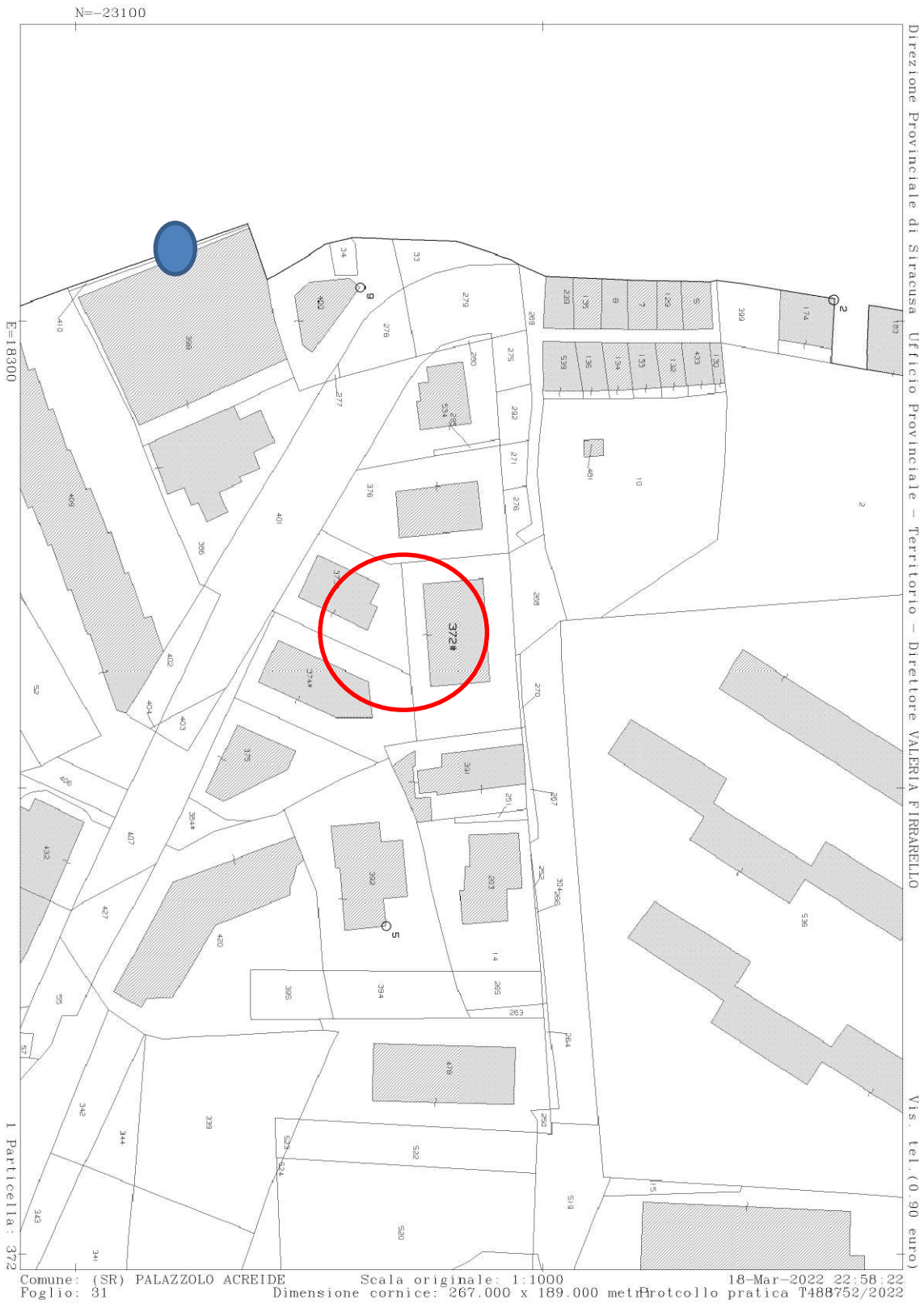
Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it

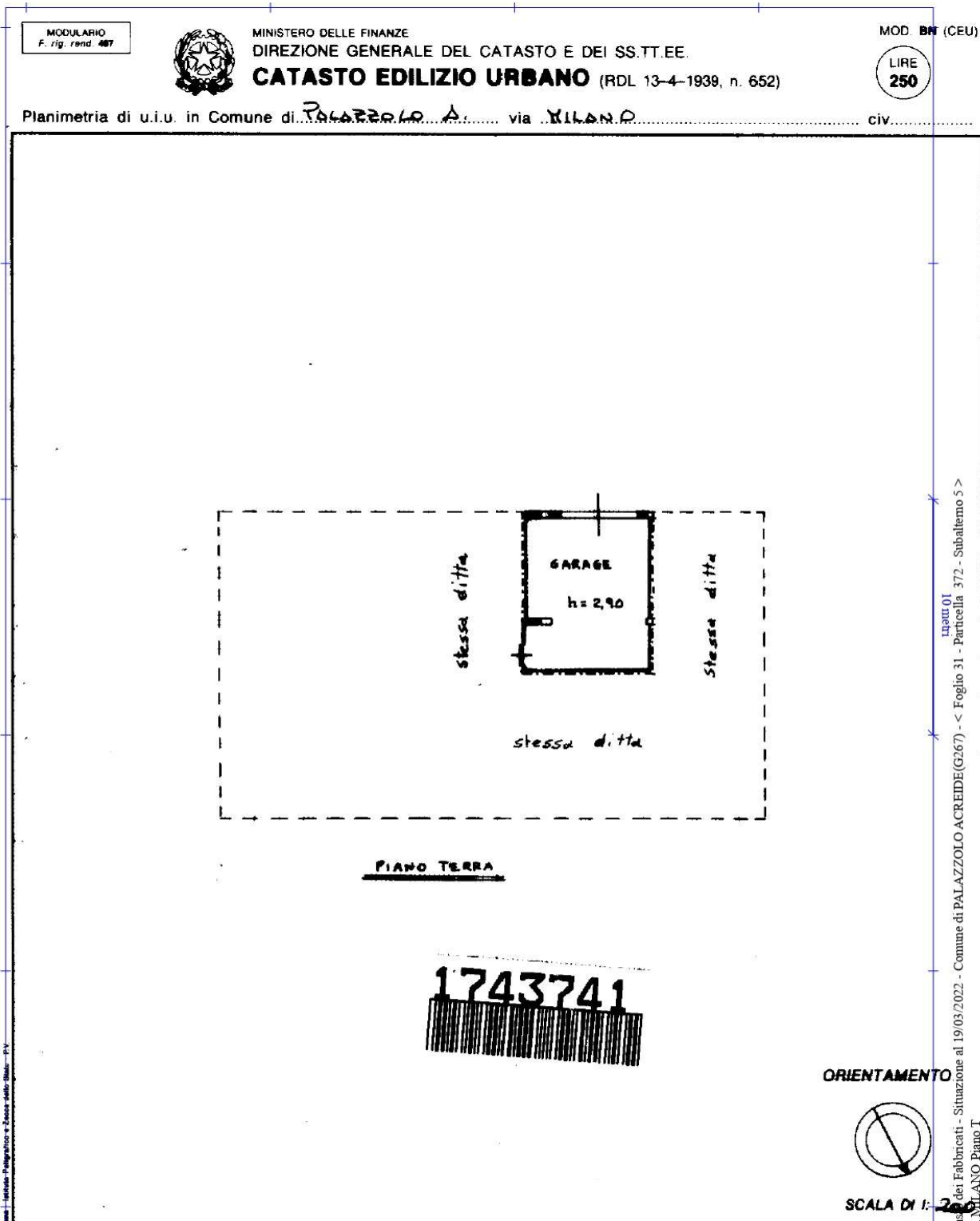


Lotto n.5

Allegato 1 - Estratto di mappa



Data presentazione: 18/04/1992 - Data: 19/03/2022 - n. T134963 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X

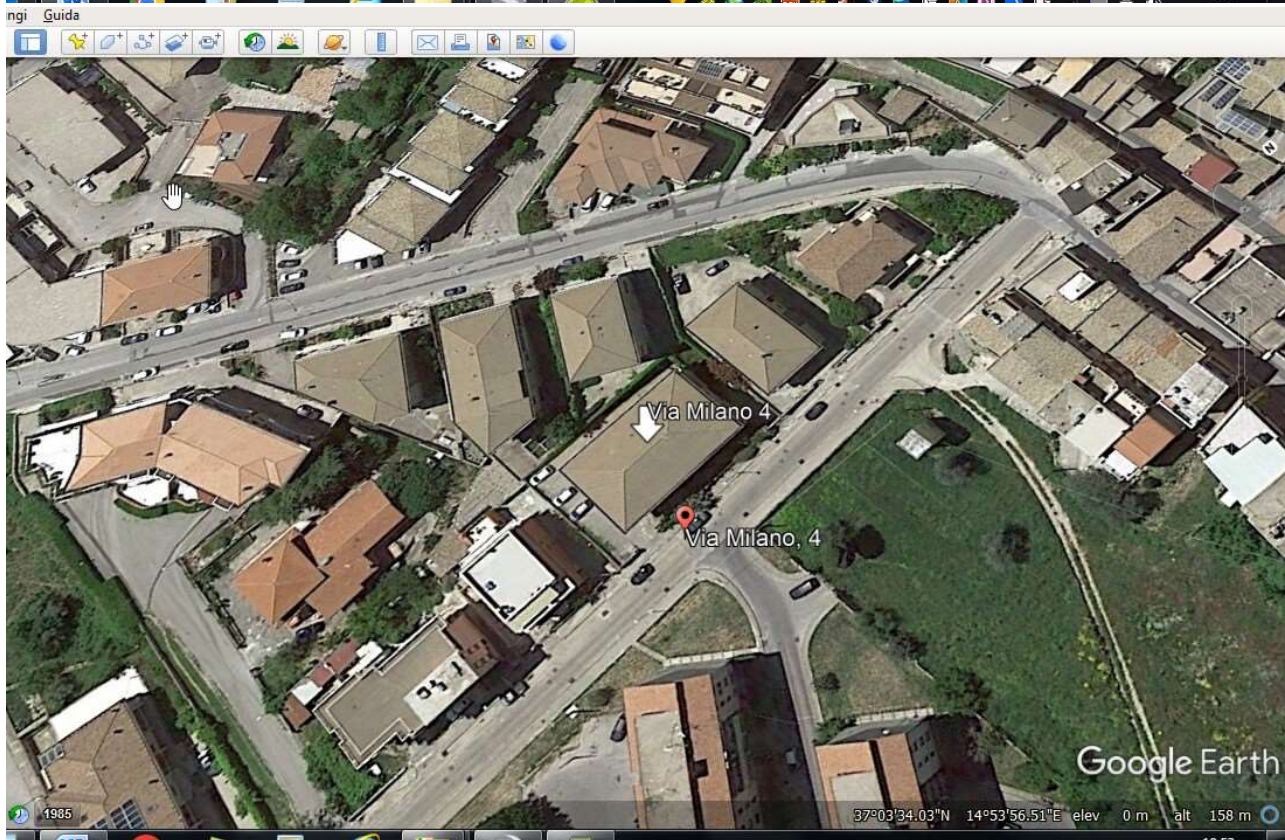
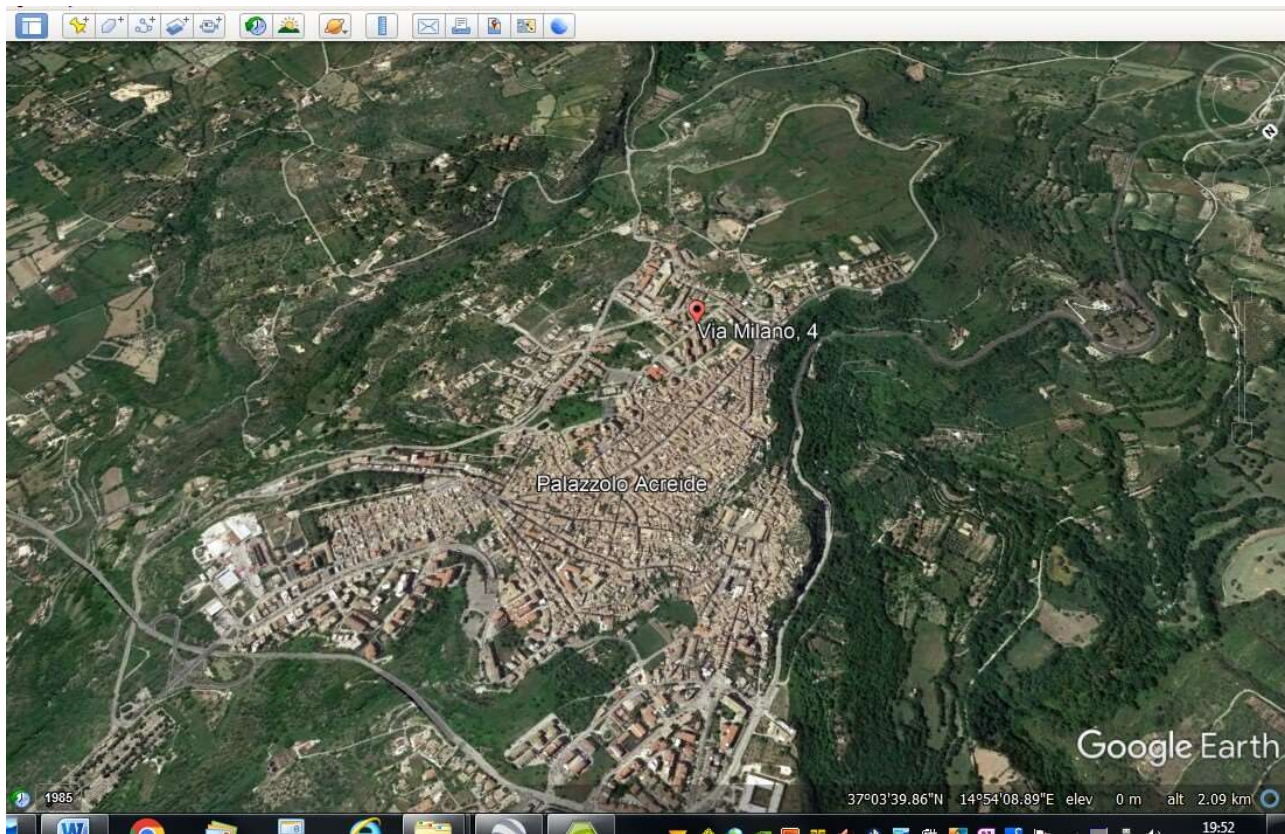


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2022 - Comune di PALAZZOLO ACREIDE (G267) - < Foglio 31 - Particella 372 - Subaltemo 5 > VIA MILANO Piano T

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA CALVANO PAOLO</u> (Titolo, cognome e nome) <u>PAOLO CALVANO</u> Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>SIRACUSA</u> n. <u>1340</u> data Firma <u>Paolo Calvano</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO UFFICIO TECNICO ENERALE DI SIRACUSA DATA <u>19 APR. 2022</u> 5/17
--	--	--

Data presentazione: 18/04/1992 - Data: 19/03/2022 - n. T134963 - Richiedente: TLIFBA84B17F943X
Totale schede identificativi catastali: 4 (210x297) - Formato stampa ministero: A4 (210x297)

Allegato 4 – Regolarità Urbanistico/Edilizia
Allegato 5 – Ortofoto



Allegato 5 – Documentazione fotografica





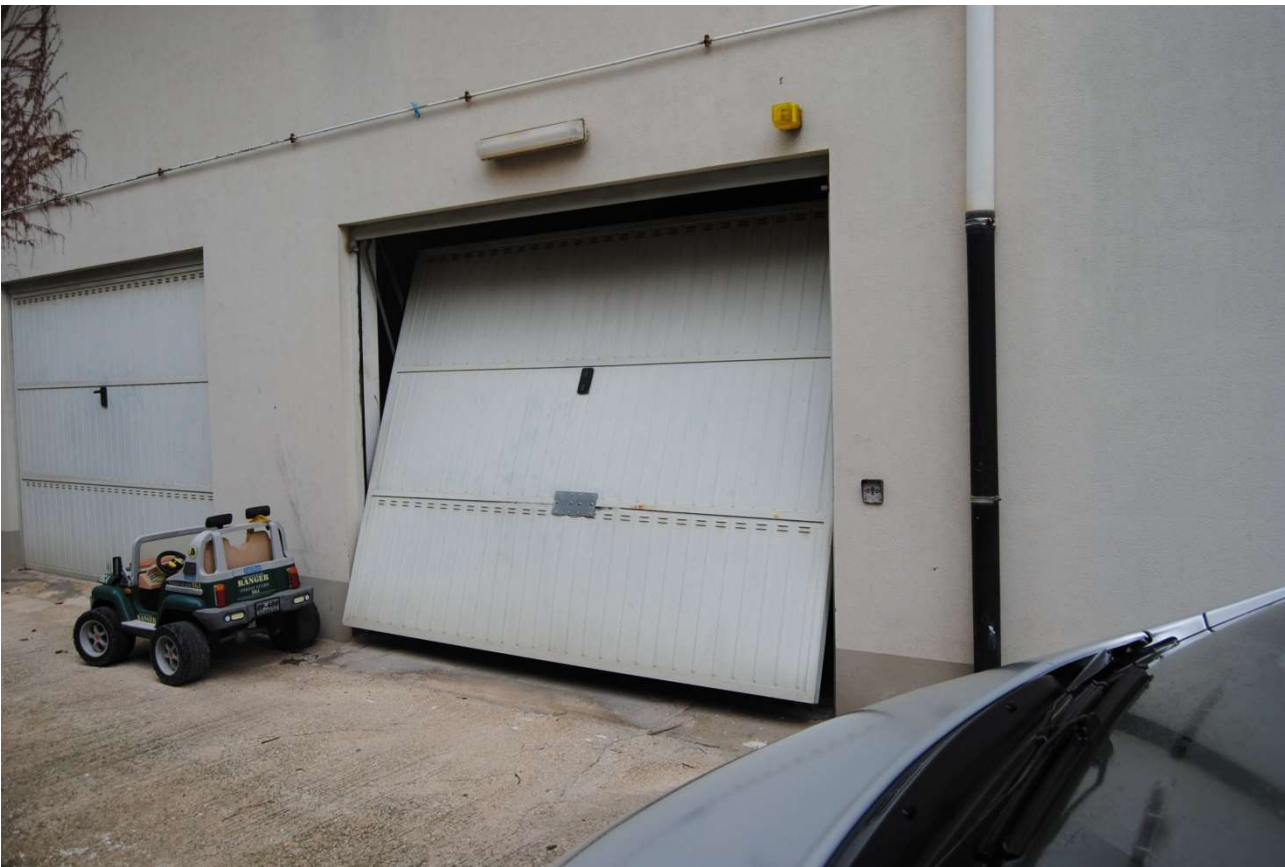
Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

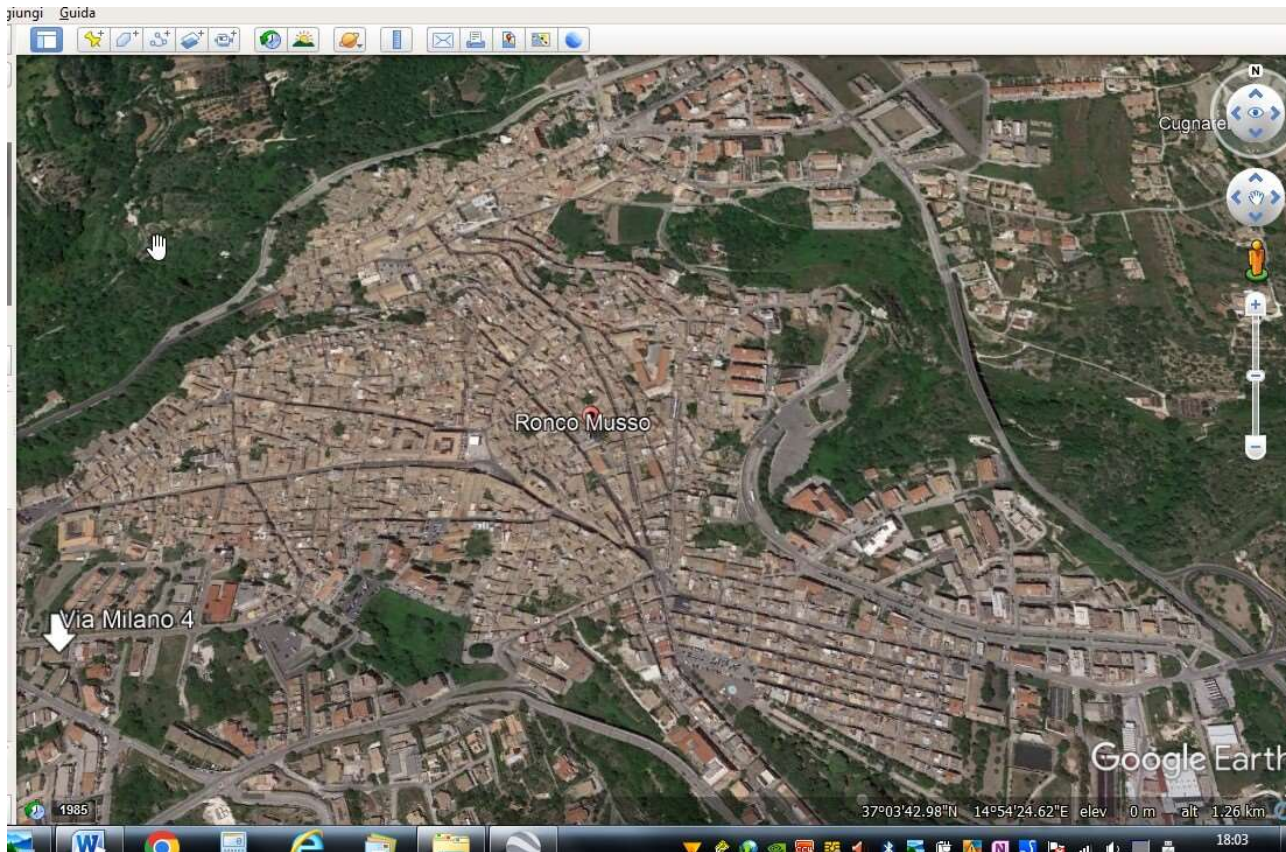
Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it



Allegato 3 - Planimetrie Catastali

Allegato 4 – Ortofoto



Arch. **Antonino Listo**

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it

Allegato 5 – Documentazione fotografica

Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it



