
TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Catania Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2020 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Premessa.....	3
Lotto 1	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada (Coord. Geografiche: Lat 37.337375° - Lon 15.089424°)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' presente nel fascicolo la certificazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone.

E' però da verificare i passaggi intermedi in particolare dal 2007 al 2015. Vedi capitolo "provenienza ventennale".

Nella relazione notarile non trovo il sub. 4 (bene comune non censibile) terreno di pertinenza graffato al sub. 5.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Le informazioni qui contenute sono state desunte dalla certificazione notarile e dalle visure catastali.

CONFINI

La particella 1409 confina a Nord con le particelle 2091, 2092, 1408; ad Est con 706 e 723; a Sud 1401, 1402, 1403, 1404, 3551; a Ovest con 704 e 722.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
metà pertinenza esterna	500,00 mq	500,00 mq	0,03	15,00 mq	0,00 m	
Appartamento	170,53 mq	200,16 mq	1,00	200,16 mq	2,94 m	
Verande esterne	90,09 mq	90,09 mq	0,30	27,03 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				242,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				242,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la distribuzione degli spazi interni si rimanda all'allegato di rilievo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I subb. 5, 6, 7 e 8 provengono dai subalterni 1, 2, 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1409	5		A7	2	7 vani	Totale: 175 m ² Totale escluse aree scoperte**: 158 mq	650,74 €	T	
	1	1409	8	1	C2	1	14mq	18 mq	39,77 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state apportate delle modifiche interne, chiusa la porta d'ingresso a Sud, cambiate le destinazioni d'uso delle verande.

STATO CONSERVATIVO

Gli interni sono in fase di ristrutturazione, parzialmente assenti gli infissi interni. Gli impianti sono funzionanti. L'impianto elettrico non an norma.

Di diverso stato manutentivo è la veranda che si trova in mediocre stato manutentivo.

PARTI COMUNI

La vendita separata dei lotti comporterà un frazionamento del terreno di pertinenza (sub. 4) od una comproprietà dei detto stacco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture verticali sono miste in c.a. e muratura portante. I solai sono in laterocemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla debitrice e dai genitori.

Giusta contratto di locazione n. 9239 registrato a Catania il 04/07/2019 con scadenza 03/07/2029

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1975 al 03/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tumbarino Gaetano	14/04/1975	128685	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2007 al 14/10/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Azzia Filippo	03/09/2007	15940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			07/09/2007	13991	21936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2015	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Siracusa	18/09/2015	974	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/10/2015	11219	15364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le informazioni riportate nel presente paragrafo sono state desunte dalla certificazione notarile.

Segnalo che nella relazione Notarile depositata è riportato che alla sig.ra **** Omissis ****, la proprietà de quo, perviene con decreto di trasferimento del Tribunale di Siracusa del 18/09/2015 da potere di **** Omissis ****, proprietari, secondo la stessa relazione, fino al 03/09/2007 quando trasferiscono la proprietà a **** Omissis ****.

Rilevo ad ulteriore chiarimento, che con COMPRAVENDITA del 03/09/2007 la proprietà dei subb. 1,2 e 3 viene trasferita da **** Omissis **** a **** Omissis ****, invece con Decreto di trasferimento del Tribunale del 18/09/2015 la proprietà viene acquisita dalla sig.ra **** Omissis **** da **** Omissis **** con cui si trasferiscono i subb. 4,5,6,7,8 (derivanti dai predetti 1,2,3).

Infatti, i subb. 1,2,3 vengono soppressi in data 28/09/2011 in favore dei subb. 4,5,6,7,8.

Sembra mancare un passaggio intermedio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Siracusa aggiornate al 11/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Siracusa il 06/12/1990
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2267
Note: 1. Annotazione n. 223 del 22/02/1991 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Iscrizione n. 4993 del 26/11/2010
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Siracusa il 26/11/2010

Reg. gen. 25756 - Reg. part. 4993

Note: Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2267 del 1990 Documenti successivi correlati: 1.

Annotazione n. 1725 del 09/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Siracusa il 22/02/2005

Reg. gen. 4555 - Reg. part. 2778

Note: Annotazione n. 1724 del 09/11/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Siracusa il 07/09/2007

Reg. gen. 21936 - Reg. part. 13991

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Siracusa il 14/10/2015

Reg. gen. 15364 - Reg. part. 11219

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Siracusa il 11/03/2020

Reg. gen. 4194 - Reg. part. 3087

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a Siracusa il 09/11/2016

Reg. gen. 17555 - Reg. part. 1723

Note: Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9908 del 2001

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a Siracusa il 09/11/2016

Reg. gen. 17557 - Reg. part. 1725

Note: Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4993 del 2010

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a Siracusa il 09/11/2016

Reg. gen. 17556 - Reg. part. 1724

Note: Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2778 del 2005

Oneri di cancellazione

Cfr. Allegato Ispezioni ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

Dai rilievi dello stato di fatto le norme igienico sanitarie non sono rispettate, in particolare per la comunicazione/ventilazione dei bagni con la veranda che ad oggi risulta chiusa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

1.01.12.1980 prot. 27352 domanda di condono edilizio ai sensi della LR 7/80 (prat. Edil n.3811/80) attinente ad un fabbricato per civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra dalla ditta **** Omissis ****

2.Presentata in data 08/10/1986 prot. 39468 (prat. Ed. in sanatoria n.5064/86) domanda di condono edilizio ai sensi della L 47/85 dalla ditta **** Omissis ****

3.Presentata in data 08/10/86 prot. n.39469 (prat. Ed. in sanatoria n.5065/86) domanda di condono edilizio ai sensi della L n.47/85 dalla ditta **** Omissis ****

4.Risulta presentata un'istanza in data 24/02/1992 prot. n. 5309/299 per la variazione della destinazione d'uso dei locali a piano terra da uso abitativo ad uso commerciale dalla ditta **** Omissis ****

Ad oggi, le sopra riportate domande non sono state completate e dunque l'immobile non possiede il titolo in sanatoria e conseguente agibilità.

Ad oggi, per l'immobile, non risulta alcun titolo di autorizzazione allo scarico.

Con attestazione del 04.05.2021 il geom. Massimo Sulano attesta che l'immobile per cui sono state presentate le pratiche edilizie ai nn. 3811/80 LR 7/80; 5064/86 e 5065/86 L 47/85; "a parte la dovuta corresponsione di somme a congruaglio oblazione ed oneri concessori ed integrazione documenti, non risultano motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria". (cfr. allegato documentazione urbanistica).

Al piano terra

Lo stato di fatto si discosta dalla planimetria depositata presso gli uffici comunali per le parti di seguito indicate:

La veranda, che nell'istanza è rappresentata come aperta, adesso è chiusa con pareti in muratura ed ampi infissi in alluminio.

La veranda retrostante, che nell'istanza è rappresentata come aperta, adesso è chiusa con pareti in muratura ed ampi infissi in alluminio venendo inglobata con gli ambienti interni.

Sono stati chiusi degli infissi esterni e sono state operate delle modifiche alla distribuzione interna.

(cfr. Allegato Rilievo)

Ai fini della stima le difformità relative alle verande verranno considerate non sanabili mentre quelle relative alla distribuzione interna verranno considerate sanabili.

Il sub. 8 (magazzino) non è invece inserito nella domanda di sanatoria iniziale, pertanto non verrà preso in considerazione nella stima se non per una valutazione ipotetica di una locazione di durata di 10 anni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente nel fascicolo la certificazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone.

E' però da verificare i passaggi intermedi in particolare dal 2007 al 2015. Vedi capitolo "provenienza ventennale".

Nella relazione notarile non trovo il sub. 4 (bene comune non censibile) terreno di pertinenza graffato al sub. 5.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Le informazioni qui contenute sono state desunte dalla certificazione notarile e dalle visure catastali.

CONFINI

La particella 1409 confina a Nord con le particelle 2091, 2092, 1408; ad Est con 706 e 723; a Sud 1401, 1402, 1403, 1404, 3551; a Ovest con 704 e 722.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	169,09 mq	199,54 mq	1,00	199,54 mq	2,98 m	1
Area di pertinenza esterna metà	500,00 mq	500,00 mq	0,03	15,00 mq	0,00 m	T

Verande a livello	85,45 mq	85,45 mq	0,30	25,64 mq	0,00 m	1
Terrazza	228,00 mq	228,00 mq	0,10	22,80 mq	0,00 m	2
Locale di sgombero - vano scale e wc esterno	42,18 mq	53,45 mq	0,45	24,05 mq	2,37 m	2
Totale superficie convenzionale:				287,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la distribuzione degli spazi interni si rimanda all'allegato di rilievo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I subb. 5, 6, 7 e 8 provengono dai subalterni 1, 2, 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1409	6		A7	2	8,5 vani		790,18 €	1-2	
	1	1409	7		F5		228			2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono per il piano primo mentre per il lastrico solare è mediocre.

PARTI COMUNI

La vendita separata dei lotti comporterà un frazionamento del terreno di pertinenza (sub. 4) od una comproprietà dei detto stacco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture verticali sono miste in c.a. e muratura portante. I solai sono in laterocemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla debitrice e dai genitori.

Giusta contratto di locazione n. 9239 registrato a Catania il 04/07/2019 con scadenza 03/07/2029

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1975 al 03/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tumbarino Gaetano	14/04/1975	128685	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2007 al 14/10/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Azzia Filippo	03/09/2007	15940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/09/2007	13991	21936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2015	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Siracusa	18/09/2015	974	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		14/10/2015	11219	15364	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Le informazioni riportate nel presente paragrafo sono state desunte dalla certificazione notarile.

Segnalo che nella relazione Notarile depositata è riportato che alla sig.ra **** Omissis ****, la proprietà de quo, perviene con decreto di trasferimento del Tribunale di Siracusa del 18/09/2015 da potere di **** Omissis ****, proprietari, secondo la stessa relazione, fino al 03/09/2007 quando trasferiscono la proprietà a **** Omissis ****.

Rilevo ad ulteriore chiarimento, che con COMPRAVENDITA del 03/09/2007 la proprietà dei subb. 1,2 e 3 viene trasferita da **** Omissis **** a **** Omissis ****, invece con Decreto di trasferimento del Tribunale del 18/09/2015 la proprietà viene acquisita dalla sig.ra **** Omissis **** da **** Omissis **** con cui si trasferiscono i subb. 4,5,6,7,8 (derivanti dai predetti 1,2,3).

Infatti, i subb. 1,2,3 vengono soppressi in data 28/09/2011 in favore dei subb. 4,5,6,7,8.

Sembra mancare un passaggio intermedio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Siracusa aggiornate al 11/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Siracusa il 06/12/1990
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2267
Note: 1. Annotazione n. 223 del 22/02/1991 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Iscrizione n. 4993 del 26/11/2010
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Siracusa il 26/11/2010
Reg. gen. 25756 - Reg. part. 4993
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2267 del 1990 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1725 del 09/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Siracusa il 22/02/2005
Reg. gen. 4555 - Reg. part. 2778
Note: Annotazione n. 1724 del 09/11/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Siracusa il 07/09/2007
Reg. gen. 21936 - Reg. part. 13991
- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Siracusa il 14/10/2015
Reg. gen. 15364 - Reg. part. 11219
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Siracusa il 11/03/2020
Reg. gen. 4194 - Reg. part. 3087

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a Siracusa il 09/11/2016
Reg. gen. 17555 - Reg. part. 1723
Note: Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9908 del 2001
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritto a Siracusa il 09/11/2016
Reg. gen. 17557 - Reg. part. 1725
Note: Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4993 del 2010
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a Siracusa il 09/11/2016
Reg. gen. 17556 - Reg. part. 1724
Note: Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2778 del 2005

Oneri di cancellazione

Cfr. Allegato Ispezioni ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

Dai rilievi dello stato di fatto le norme igienico sanitarie non sono rispettate, in particolare per la comunicazione/ventilazione dei bagni con la veranda che ad oggi risulta chiusa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

1.01.12.1980 prot. 27352 domanda di condono edilizio ai sensi della LR 7/80 (prat. Edil n.3811/80) attinente ad un fabbricato per civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra dalla ditta ****

Omissis ****

2. Presentata in data 08/10/1986 prot. 39468 (prat. Ed. in sanatoria n.5064/86) domanda di condono edilizio ai sensi della L 47/85 dalla ditta **** Omissis ****

3. Presentata in data 08/10/86 prot. n.39469 (prat. Ed. in sanatoria n.5065/86) domanda di condono edilizio ai sensi della L n.47/85 dalla ditta **** Omissis ****

4. Risulta presentata un'istanza in data 24/02/1992 prot. n. 5309/299 per la variazione della destinazione d'uso dei locali a piano terra da uso abitativo ad uso commerciale dalla ditta **** Omissis ****

Ad oggi, le sopra riportate domande non sono state completate e dunque l'immobile non possiede il titolo in sanatoria e conseguente agibilità.

Ad oggi, per l'immobile, non risulta alcun titolo di autorizzazione allo scarico.

Con attestazione del 04.05.2021 il geom. Massimo Sulano attesta che l'immobile per cui sono state presentate le pratiche edilizie ai nn. 3811/80 LR 7/80; 5064/86 e 5065/86 L 47/85; "a parte la dovuta corresponsione di somme a conguaglio oblazione ed oneri concessori ed integrazione documenti, non risultano motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria". (cfr. allegato documentazione urbanistica).

Al piano primo e secondo

Lo stato di fatto è coerente con la documentazione depositata presso gli uffici comunali (prot. 27352 del 1/12/1980).

(cfr. Allegato Rilievo)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada
Appartamento al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1409, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 1409, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 176.068,45

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada	242,19 mq	726,98 €/mq	€ 176.068,45	100,00%	€ 176.068,45
Valore di stima:					€ 176.068,45

Valore di stima: € 176.068,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione pratica di Condonio edilizio (spese tecniche)	3000,00	€
Definizione pratica di Condonio edilizio (oneri desunti dalla certificazione del Comune)	3695,68	€
Aggiornamento planimetria catastale	600,00	€
cancellazione iscrizioni	900,00	€
Opere di messa in pristino verande	4000,00	€

Valore finale di stima: € 163.872,77

Valore di possibile locazione € 700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada Appartamento al piano primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1409, Sub. 6, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 1409, Sub. 7, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 197.819,18

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada	287,03 mq	689,19 €/mq	€ 197.819,18	100,00%	€ 197.819,18
Valore di stima:					€ 197.819,18

Valore di stima: € 197.819,18

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione pratica di Condono edilizio (spese tecniche)	3000,00	€
Definizione pratica di Condono edilizio (oneri desunti dalla certificazione del Comune)	3695,68	€
cancellazione iscrizioni	900,00	€

Valore finale di stima: € 190.223,50

Valore di possibile locazione € 800,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Noto, li 05/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Catania Andrea