

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 297/2023
Giudice relatore: Dott.ssa Cultrera Concita

Esecuzione promossa da: FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Contro: //////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 17/05/2024



IMMOBILE 4: Area fabbricato demolito (*ex fabbr. rurale*) sito in tenere di Noto, C.da Piana Censito nel Catasto Terreni di Noto al **foglio 30, p.lla 104**, mq 150

IMMOBILE 5: Fabbricato diruto (*ex fabbricato rurale*) sito in tenere di Noto, C.da Piana Censito nel Catasto Terreni di Noto al **foglio 30, p.lla 105**, mq 400

IMMOBILE 6: Terreno sito in tenere di Noto, C.da Piana, seminativo Censito nel Catasto Terreni di Noto al **foglio 30, p.lla 106**, mq 19.180

IMMOBILE 7: Fabbricato diruto (*ex fabbricato rurale*) sito in tenere di Noto, C.da Piana, Censito nel Catasto Terreni di Noto al **foglio 30, p.lla 107**, mq 22

- 1/3 (un terzo) della piena proprietà – bene personale di // di:

IMMOBILE 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via Principe Umberto n° 409, P. 4° Censito nel Catasto Fabbricati di Augusta al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5**, 7 vani

3.I provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

3.II provveda all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

3.III provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

4 rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

4.I l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

3 – i limiti indicati nella convenzione (ad Es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, ecc.);

4 – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis, dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal decreto Legge del 23 ottobre n. 119);

5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

4.III l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 297/23: Fino 1 Securitisation contro //



4.VI la verifica della regolarità edilizia ed 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma V del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

4.VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 Agosto 1993, n° 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

4.IX la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

4.X nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio lunedì 11 marzo 2024, alle ore 15:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti ad Augusta in Via Brenta n° 6 e Via Principe Umberto n° 409, alla presenza del custode giudiziario avv. Cavaliere Tania.

Le operazioni peritali sono proseguite martedì 30 aprile 2024 e martedì 14 maggio 2024 presso gli ex fabbricati rurali e i terreni siti in tenere di Noto, c.da Piana.

Nel corso dei sopralluoghi è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto per rilascio Certificato Destinazione Urbanistica;
- ha contattato lo studio notarile Pensavalle di Siracusa per rilascio copia Atto di Compravendita;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atti di Compravendita.

Operate tutte le indagini ritenute utili e necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **4 (quattro) lotti di vendita** e di poter esporre quanto appreso.



2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

Appartamento in villino sito ad Augusta in Via Brenta n° 6 (C.da Palmentazzo), piano Terra e interrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 842, sub 3**, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale 285 mq, totale escluse aree scoperte 264 mq, rendita Euro 790,18, indirizzo Contrada Palmentazzo, piano S1-T, in ditta a //, nata ad // e //, nato a //, proprietà 500/1000 ciascuno.

Sussistente su lotto di terreno (in Catasto Terreni particella 842 del foglio 59, Ente urbano, mq 1.830, *ex p.lla 727*) confinante con strada di lottizzazione, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Costituzione del 25.11.1999, in atti dal 25.11.1999 – In corso di costruzione (C. 03855.1/1999);
- Variazione del 5.04.2002 – Pratica n. 48466 in atti dal 5.04.2002 – Divisione – Ultimazione del fabbricato urbano (n. 9028.1/2002);
- Variazione del quadro tariffario del 13.08.2002;
- Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015.

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

Garage sito ad Augusta in Via Brenta n° 6 (C.da Palmentazzo), piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 842, sub 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 82 mq, superficie totale 103 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale Euro 249,86, indirizzo Contrada Palmentazzo, piano S1, in ditta a //, nata ad // e //, nato a //, proprietà 500/1000 ciascuno.

Sussistente su lotto di terreno (in Catasto Terreni particella 842 del foglio 59, ente urbano, mq 1.830, *ex p.lla 727*) confinante con strada di lottizzazione, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Costituzione del 25.11.1999, in atti dal 25.11.1999 – In corso di costruzione (C. 03855.1/1999);
- Variazione del 5.04.2002 – Pratica n. 48466 in atti dal 5.04.2002 – Divisione – Ultimazione del fabbricato urbano (n. 9028.1/2002);
- Variazione del 30.04.2002 – Pratica n. 64209 in atti dal 30.04.2002 – Rettifica classamento (n. 13494.1/2002) – Notifica in corso con protocollo n. 80222 del 4.06.2002 – Annotazione: rettifica della classe – Var DocFa n. 48466/02;
- Variazione del quadro tariffario del 13.08.2002;
- Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015.

LOTTO 2. IMM 3: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 103, mq 73.100, pascolo

Terreno sito in territorio di Noto, C.da Piana, censito nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lla 103, pascolo**, classe 2, superficie ha 7 are 31 (mq 73.100), reddito dominicale Lire 219.300 (pari ad Euro 113,26), reddito agrario Lire 73.100 (pari ad Euro 37,75), in ditta a //, nata ad // T//, e //, nato a // //, proprietà 3/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 297/23: Fino 1 Securitisation contro //



Confinante con strada comunale Piano Milo – Cava di Pietra, con la particella 106 (Imm. 6), con proprietà //, con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro aventi causa.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 2.01.1975.

La particella 103, a cui si accede tramite una strada interpoderale in pessimo stato di conservazione, è estesa circa sette ettari, è recintata con muri a secco, ha forma trapezoidale, andamento, in buona parte, acclive, è di tipo roccioso e allo stato attuale si presenta incolto.

Sulla parte nord-ovest del lotto sussistono gli ex fabbricati rurali **p.lle 104, 105 e 107** oggetto delle presente procedura esecutiva, oltre le **particelle 108, 109, 110 e 111**, facenti parte di un antico caseggiato rurale, in Catasto in ditta a //, nato a // //, in pessimo stato di conservazione.

Il terreno ha superficie e qualità colturale così come riportato:

TERRENO

Descrizione	Qualità	Superficie
Noto - Fg. 30 - p.lla 103	Pascolo, classe 2	Mq 73.100,00
	Totale superficie	Mq 73.100,00

LOTTO 2. IMM 4: Area fabbr. demolito in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 104, mq 150

Area di fabbricato demolito (ex fabbricato rurale) sito in territorio di Noto, C.da Piana, censito nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lla 104**, superficie are 1 ca 50 (mq 150), in ditta a //, nata ad //, e //, nato a //, proprietà 3/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Sussistente sulla particella 103 del foglio 30 confinante con strada comunale Piano Milo – Cava di Pietra, con la particella 106 (Imm. 6), con proprietà //, con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro aventi causa.

Dati derivanti da:

- Variazione d'ufficio del 18.07.2018 – Pratica n. SR0057889 in atti dal 18.07.2018 – Accertamento fabbricati rurali (n. 6134.1/2018) – Annotazione di immobile: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale;

- Impianto meccanografico del 2.01.1975.

La particella, in Catasto di superficie pari a mq 150, di fatto, è costituita da un'area spianata e rocciosa, dove si trovava un vecchio fabbricato rurale, verosimilmente destinato a stalla.

LOTTO 2. IMM 5: Fabbricato diruto in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 105, mq 400

Fabbricato diruto (ex fabbricato rurale) sito in territorio di Noto, C.da Piana, censito nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lla 105**, are 4 (mq 400), in ditta a // //, nata ad //, e // //, nato a //, proprietà 3/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Sussistente sulla particella 103 del foglio 30 confinante con strada comunale Piano Milo – Cava di Pietra, con la particella 106 (Imm. 6), con proprietà //, con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro aventi causa.



Dati derivanti da:

- Variazione d'ufficio del 18.07.2018 – Pratica n. SR0057890 in atti dal 18.07.2018 – Accertamento fabbricati rurali (n. 6135.1/2018) – Annotazione di immobile: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale;

- Impianto meccanografico del 2.01.1975 – Annotazione: con diritto alla corte num 111 del foglio 30.

La particella 105 in oggetto è parte di un antico caseggiato rurale a corte comprendente anche le particelle 108, 109, 110 (in Catasto in Ditta a //) e la particella 111 (di 560 mq), costituente la grande corte comune.

L'immobile si presenta in avanzato stato di degrado, come rudere con solo i muri perimetrali (senza copertura, infissi, pavimenti, impianti, ecc.), di difficile accesso, ed è costituita da una corte di circa mq 154,00 e tre vani, di 19,90, 21,50 e 40,90 mq.

L'immobile in oggetto ha una superficie utile netta totale di 82,30 mq e una pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (corte scoperta) di 154,00 mq per una superficie commerciale totale pari a 135,00 mq.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Vano 1	Terra	m 5,30 x m 3,75	mq 19,90	mq 28,90
Vano 2	Terra	m 5,65 x m 3,80	mq 21,50	mq 28,00
Vano 3	Terra	m 6,56 x m 6,15	mq 40,90	mq 55,60
		Totale superficie	mq 82,30	mq 112,50

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE: CORTE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Corte	Terra	m 12,95 x m 15,65	mq 154,00	mq 175,00
		Totale	mq 154,00	mq 175,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 112,50	mq 112,50
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COMUNIC.: CORTE		
- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 25,00	mq 7,50
- rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (175 – 25,00 = mq 150,00)	mq 150,00	mq 15,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 135,00

LOTTO 2. IMM 7: Fabbricato diruto in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.la 107, mq 22

Fabbricato diruto (ex fabbricato rurale) sito in territorio di Noto, C.da Piana, censito nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.la 107**, superficie ca 22 (mq 22), in ditta a //, nata ad //, e //, nato a //, proprietà 3/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Sussistente sulla particella 103 del foglio 30 confinante con strada comunale Piano Milo – Cava di Pietra, con la particella 106 (Imm. 6), con proprietà //, con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro aventi causa.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 2.01.1975.

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 297/23: Fino 1 Securitisation contro //



La particella, in Catasto di superficie pari a mq 22, di fatto è costituita da una cisterna con annesso beveratoio e con adiacente un basamento di pietre, verosimilmente tracce di un vecchio fabbricato rurale destinato a stalla.

LOTTO 3. IMM 6: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 106, mq 19.180, semin.

Terreno sito in territorio di Noto, C.da Piana, censito nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lla 106, seminativo**, classe 5, superficie ha 1 are 91 ca 80 (mq 19.180), reddito dominicale lire 57.540 (pari ad Euro 29,72), reddito agrario lire 19.180 (pari ad Euro 9,91), in ditta a //, nata ad //, e //, nato a //, proprietà 3/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Confinante con strada comunale Piano Milo – Cava di Pietra, con la particella 103 (Imm. 3), con proprietà // e con proprietà // o loro aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Variatione d'ufficio del 18.07.2018 – Pratica n. SR0057891 in atti dal 18.07.2018 – Accertamento fabbricati rurali (n. 6136.1/2018) – Annotazione di immobile: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale;*
- *Impianto meccanografico del 2.01.1975.*

La particella, a cui si accede tramite una strada interpoderale in pessimo stato di conservazione, è estesa circa due ettari, recintata con muri a secco, ha forma trapezoidale, andamento leggermente acclive, è di tipo roccioso e allo stato attuale si presenta incolto.

Il terreno ha superficie e qualità colturale così come riportato:

TERRENO

<i>Descrizione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie</i>
<i>Noto - Fg. 30 - p.lla 106</i>	<i>Seminativo, classe 5</i>	<i>Mq 19.180,00</i>
	<i>Totale superficie</i>	<i>Mq 19.180,00</i>

LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

Appartamento sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, piano 4°, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5 (ex p.lla 607, sub 5)**, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 172 mq, totale escluse aree scoperte 168 mq, rendita Euro 668,81, indirizzo Via Principe Umberto n° 409, piano 4, in ditta a //, nato a // – C.F.: //, //, nato ad // – C.F.: //, e //, nata ad // – C.F.: //, proprietà 1/3 ciascuno.

Confinante con Via Principe Umberto, con proprietà //, con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015;*
- *Variatione del quadro tariffario del 13.08.2002;*
- *Variatione del quadro tariffario dell'1.01.1992;*
- *Variatione modifica identificativo del 10.11.2006 – Pratica n. SR0115927 in atti dal 10.11.2006 – Variatione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 19473.4/2006);*
- *Variatione modifica identificativo del 9.11.2006 – Pratica n. SR0114375 in atti dal 9.11.2006 – Variatione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 17931.4/2006);*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*



- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle *"Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie"* dell'ABI, individuando i *"rapporti mercantili superficiali"* ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale del singolo immobile. Tenendo conto:

- delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);

- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dei fabbricati oggetto di perizia:

-- pertinenze esclusive di ornamento, quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:

- 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente i 25,00 mq;

-- pertinenze esclusive accessorie non comunicanti: 0,25;

-- aree scoperte: 0,10 fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02 per la quota eccedente;

-- pertinenze esclusive accessorie di servizio comunicanti, quali cantine: 0,50.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza degli immobili in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Descrizione analitica dei fabbricati

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

Appartamento in villino sito ad Augusta in Via Brenta n° 6 (C.da Palmentazzo), piano terra ed interrato, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 59, p.lla 842, sub 3**, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale 285 mq, rendita Euro 790,18, sussistente su lotto di terreno (in Catasto Terreni particella 842 del foglio 59, Ente urbano, mq 1.830, *ex p.lla 727*) confinante con strada di lottizzazione, con proprietà // e con proprietà //
// o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.243548, longitudine 15.244144.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 165,80 mq oltre alla pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (veranda) pari a 79,00 mq, alla pertinenza esclusiva di ornamento non comunicante (terrazza) di 177,00 mq, alla pertinenza esclusiva accessoria comunicante (cantina) pari a 102,00 mq e all'area scoperta di pertinenza (giardino e percorsi esterni) di mq 1.556,00 per una superficie commerciale totale di 321,00 mq.

L'altezza netta interna dell'appartamento a piano terra è di 2,80 m mentre l'altezza netta interna della cantina a piano interrato è pari a 2,60 m.

L'appartamento, insistente su un lotto di terreno di forma trapezoidale di 1.830,00 m, recintato su tutti i lati, con ingresso pedonale e carrabile sul lato est, si compone di soggiorno di 50,60 mq, cucina di 22,00 mq, tre camere (di 22,40, 26,40 e 26,20 mq), un bagno di 10,80 mq (completo di lavabo, tazza, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 40 x 60 cm circa, nelle tonalità del beige e marrone, posto in opera fino all'altezza di 2,80 m) ed un bagno di



SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO NON COMUNICANTE: TERRAZZA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Terrazza</i>	<i>Primo</i>	<i>m 17,65 x m 15,70</i>	<i>mq 177,00</i>	<i>mq 177,00</i>
		Totale	mq 177,00	mq 177,00

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE COMUNICANTI: CANTINA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Cantina</i>	<i>Seminterrato</i>	<i>m 9,15 x m 9,70</i>	<i>mq 88,80</i>	<i>mq 102,00</i>
		Totale superficie	mq 88,80	mq 102,00

SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Giardino e aree scoperte</i>	<i>Terra / Seminterrato</i>	<i>1.830 mq (sup. lotto) – 195,00 – 79,00 (sup. coperta) = 1.556,00 mq</i>	<i>mq 1.556,00</i>	<i>mq 1.556,00</i>
		Totale superficie	mq 1.556,00	mq 1.556,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 195,00	mq 195,00
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: VERANDA		
- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 25,00	mq 7,50
- rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (79,00 – 25,00 = mq 54,00)	mq 54,00	mq 5,40
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO NON COMUN.: TERRAZZA		
- rapp. mercantile: 0,15 fino a mq 25,00	mq 25,00	mq 3,75
- rapp. mercantile: 0,05 oltre mq 25,00 (177,00 – 25,00 = mq 152,00)	mq 152,00	mq 7,60
SUP. PERT. ESCL. ACCESSORIE COMUN.: CANTINA		
- rapp. mercantile: 0,50	mq 102,00	mq 51,00
SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO		
- rapp. mercantile: 0,10 fino a mq 195,00 = mq 195,00	mq 195,00	mq 19,50
- rapp. mercantile: 0,02 quota eccedente mq 1.556,00 – 195,00 = mq 1.361,00	mq 1.361,00	mq 27,22
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 316,97
TOT. SUP. COMME. COMPLESSIVA ARROTONDATA		mq 317,00

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

Garage sito ad Augusta in Via Brenta n° 6 (C.da Palmentazzo), piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 59, p.lla 842, sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 82 mq, rendita catastale Euro 249,86, sussistente su lotto di terreno (in Catasto Terreni particella 842 del foglio 59, Ente urbano, mq 1.830, ex p.lla 727) confinante con strada di lottizzazione, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.243548, longitudine 15.244144.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta pari a 83,10 mq ed un superficie commerciale di 97,00 mq. L'altezza interna netta è pari a 2,60 m.



Presenta un unico vano garage di 83,10 mq. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige.

L'infisso esterno carrabile è in ferro con rivestimento in doghe di legno. Gli impianti sono a vista. E' presente un cavedio di aereazione che circonda interamente il piano seminterrato, avente larghezza variabile da 0,95 a 2,15 m.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato realizzato con pareti portanti in setti di cemento armato, solai in cemento armato, pareti divisorie interne in parte in c. a. ed in parte in elementi prefabbricati rivestiti in legno o in marmo, copertura a terrazza, con ringhiera in acciaio, raggiungibile con rampa in acciaio e legno.

Il grado delle finiture è buono. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Garage</i>	<i>Interrato</i>	<i>m 8,10 x m 15,80</i>	<i>mq 83,10</i>	<i>mq 97,00</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 83,10</i>	<i>mq 97,00</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 97,00</i>	<i>mq 97,00</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</i>		<i>mq 97,00</i>

LOTTO 4. IMM8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

Appartamento sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, piano 4°, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5** (ex p.lla 607, sub 5), categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie totale 172 mq, rendita Euro 668,81, confinante con Via Principe Umberto, con proprietà ///////////////, con proprietà /////////////// o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.224520, longitudine 15.220449.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 153,70 mq, oltre alle pertinenze esclusive di ornamento (balconi) pari a 11,10 mq ed alla pertinenza esclusiva accessoria non comunicante (ripostiglio in terrazza) di 2,00 mq, per una superficie commerciale totale di 186,00 mq. L'altezza netta interna dell'appartamento è di 3,00 m.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, piano quarto, e si compone di ingresso di 6,90 mq, salone di 26,00 mq, soggiorno di 21,00 mq, cucina di 19,50 mq, tre camere (di 8,80, 19,40 e 21,30 mq), un bagno di 2,20 mq (con lavabo, tazza, bidet, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30, nella tonalità del bianco, posto in opera fino all'altezza di 2,70 m circa) ed un bagno di 4,40 (completo di lavabo, tazza, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 15 x 15 cm, nelle tonalità del beige e dell'azzurro con decori anni '70, posto in opera fino all'altezza di 3,00 m) oltre al ripostiglio di 2,70 mq ed ai disimpegni.

La pavimentazione è in scaglietta di marmo di varie dimensioni e tonalità.

Gli infissi interni sono in legno color noce e vetro. Gli infissi esterni sono in metallo smaltati color panna con tapparelle oscuranti in pvc.

Gli impianti sono sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari ed applique. E' presente uno scaldabagno.



2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

L'appartamento in villino ed il garage siti ad Augusta in Via Brenta n° 6 (C.da Palmentazzo), censiti nel Catasto Fabbricati al **foglio 59, p.lla 842, sub 2 e sub 3**, alla data del sopralluogo, risultavano essere liberi.

LOTTO 2. IMM 3: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 103, mq 73.100, pascolo

LOTTO 2. IMM 4: Area fabbr. demolito in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 104, mq 150

LOTTO 2. IMM 5: Fabbricato diruto in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 105, mq 400

LOTTO 2. IMM 7: Fabbricato diruto in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 107, mq 22

Il terreno con sussistenti i fabbricati demoliti e diruti siti in territorio di Noto, C.da Piana, censiti nel Catasto Terreni al **foglio 30, p.lla 103, p.lla 104, p.lla 105 e p.lla 107**, alla data del sopralluogo risultavano essere liberi.

LOTTO 3. IMM 6: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 106, mq 19.180, semin.

Il terreno sito in territorio di Noto, C.da Piana, censito nel Catasto Terreni al **foglio 30, p.lla 106**, alla data del sopralluogo risultava essere libero.

LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

L'appartamento sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, piano 4°, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5**, alla data del sopralluogo, risultava essere libero.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 24081/4805 del 9 novembre 2009**, Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 16 ottobre 2009, rep. n° 4013/2009, emesso dal Tribunale Civile di Palermo a favore di **Irfis – Mediocredito della Sicilia S.p.A.**, con sede a Palermo – C.F.: 00257940825, e contro //, nata a //, //, nato a //, //, nata //, e //, nato a //, capitale Euro 536.534,99, ipoteca Euro 600.000,00, gravante, oltre altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, su:
 - Immobili siti ad Augusta in C.da Serpaolo Palmentazzo s.n.c., censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 842 e p.lla 727 (oggi foglio 59, p.lla 842, sub 2 e 3)** - (Unità negoziale 16 – per la quota di 100/100 della proprietà);
 - Terreni siti in tenere di Noto, C.da Piana, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lla 103, 105, 106, 107** - (Unità negoziale 15 – per la quota di 100/100 della proprietà);
 - Immobile sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 96, p.lla 607, sub 5 (oggi foglio 91, p.lla 1652, sub 5)** - (Unità negoziale 17 – per la quota di 33,333/100 della nuda proprietà).

- **Iscrizione nn. 2663/392 del 9 febbraio 2010**, Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo dell'8 gennaio 2010, rep. n° 5/2010, emesso dal Tribunale Civile di Ragusa a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa**, con sede a Ragusa – C.F.: 00026870881, e contro **Aretusa Yacthing S.r.l.**, con sede a Priolo Gargallo – C.F.: 01424120895, contro //, nata a

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 297/23: Fino 1 Securitisation contro //



.....,, nata
....., e, nato a
....., capitale Euro 118.490,35, ipoteca Euro 150.000,00,
gravante, oltre altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, su:

- Terreno sito in tenere di Noto, C.da Piana, censito nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lla 104** - (Unità negoziale 4 e 6 – per la quota di 100/100 della proprietà).

- **Trascrizione nn. 12045/8066 del 17 maggio 2010**, Domanda giudiziale nascente da Revoca atti soggetti a trascrizione del 20 aprile 2010, rep. n° 3812/2010, emesso da Ufficiale giudiziale del Tribunale di Siracusa a favore di **Irfis – Mediocredito della Sicilia S.p.A.**, con sede a Palermo – C.F.: 00257940825, e contro, nata
....., e, nato a –
....., avente per oggetto, per la **quota di 100/100 della proprietà**:

- Immobili siti ad Augusta in C.da Palmentazzo s.n.c., censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 842, sub 2 e 3**;

- Terreni siti in territorio di Noto, C.da Piana, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lle 103, 104, 105, 106, 107**;

- Immobile sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5**.

- **Iscrizione nn. 18760/3783 del 19 agosto 2010**, Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo dell'8 luglio 2010, rep. n° 1725/2010, emesso dal Tribunale Civile di Catania a favore di **UGF Banca S.p.A.**, con sede a Bologna – C.F.: 03719580379, e contro, nata a
.....,, nato
.....,, nata
....., e, nato a
....., capitale Euro 28.355,48, ipoteca Euro 35.000,00, gravante, oltre altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, su:

- Immobili siti ad Augusta in C.da Palmentazzo s.n.c., censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 727 e p.lla 842 (oggi foglio 59, p.lla 842, sub 2 e 3)** - (Unità negoziale 16 – per la quota di 100/100 della proprietà);

- Terreni siti in tenere di Noto, C.da Piana, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lle 103, 105, 106, 107** – (Unità negoziale 15 – per la quota di 100/100 della proprietà);

- Immobile sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 96, p.lla 607, sub 5 (oggi foglio 91, p.lla 1652, sub 5)** - (Unità negoziale 17 – per la quota di 33,333/100 della nuda proprietà).

- **Trascrizione nn. 8551/6746 del 14 maggio 2012**, Atto esecutivo o cautelare nascente da Sequestro preventivo anche per equivalente del 2 maggio 2012, rep. n° 4128/2010, emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di Erario dello Stato con sede a Roma – C.F.: 80010410878, e contro, nata a
....., nata a
....., nato a
.....,, nato a
.....,, nata a
.....,, nata ad
....., e, nata a –
....., gravante, oltre altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, sui seguenti immobili di



- Immobili siti ad Augusta in C.da Palmentazzo s.n.c., censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 842, sub 2 e 3** - (Unità negoziale 5 – per la quota di 1/2 della proprietà);
- Terreni siti in tenere di Noto, C.da Piana, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lle 103, 104, 105, 106, 107** - (Unità negoziale 6 – per la quota di 3/6 della proprietà);
- Immobile sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5** - (Unità negoziale 4 – per la quota di 1/3 della proprietà).

- **Trascrizione nn. 22602/17532 del 27 novembre 2023**, nascente da Verbale Pignoramento immobili del 10 novembre 2023, rep. n° 4229/2023, emesso da Ufficiale giudiziale del Tribunale di Siracusa a favore di **Fino 1 Securitisation S.r.l.**, con sede a Milano – C.F.: 09966380967, e contro //, nata // – //, e //, nato a // – C.F.: //, gravante su:

- Immobili siti ad Augusta in C.da Palmentazzo s.n.c., censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 842, sub 2 e 3** (ex fg. 59, p.lla 842) - (Unità negoziale 1 – per la quota di 1/2 della proprietà ciascuno);
- Terreni siti in tenere di Noto, C.da Piana, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lle 103, 104, 105, 106, 107** - (Unità neg. 1 – per la quota di 1/2 della proprietà ciascuno);
- Immobile sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5 (ex fg 96, p.lla 607, sub 5)** - (Unità negoziale 2 – per la quota di 1/3 della proprietà – bene personale di //).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

- Il terreno (oggetto di Piano di Lottizzazione) sul quale sono stati edificati gli immobili siti ad Augusta in C.da Palmentazzo, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 842, sub 2 e sub 3** è pervenuto a //, nata ad // (in comunione legale dei beni con //, nato a //):

-- per **Atto di Compravendita di terreno edificabile dell'11 ottobre 1988**, rep. n° 29588, rogato dal notaio Giovanni Vacirca di Augusta, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 21 ottobre 1988 ai nn. 17546/13926 (// acquista la quota di 1/4 della piena proprietà del Terreno in C.da Palmentazzo, foglio 59, p.lla 78, mq 17.540);

-- successivamente, con **Atto di Divisione del 7 marzo 1996**, rep. n° 29588, rogato dal dott. Sergio Marciano, di Augusta, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa l'11 marzo 1996 ai nn. 3799/3024, si assegna a // e // il lotto di terreno di 1.830 mq censito nel catasto Terreni di Augusta al foglio 59, p.lla 727 (oltre alle p.lle 737, 738 e 739).

LOTTO 2. IMM 3: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 103, mq 73.100, pascolo

LOTTO 2. IMM 4: Area fabbr. demolito in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 104, mq 150

LOTTO 2. IMM 5: Fabbricato diruto in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 105, mq 400

LOTTO 3. IMM 6: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 106, mq 19.180, semin.

LOTTO 2. IMM 7: Fabbricato diruto in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 107, mq 22

- Gli immobili siti in tenere di Noto, C.da Piana, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lle 103, 104, 105, 106 e 107** sono pervenuti a //, nata ad //, e //, nato a //, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà per **Atto di Compravendita** rogato dal dott. Emanuele Pensavalle, notaio



in Palazzolo Acreide, il **25 settembre 1995**, rep. n° 3937, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 29 settembre 1995 ai nn. 13262/9949, da potere di //, nata a //, //, nata a // e //, nata a //.

LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

L'immobile sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, piano 4°, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5** è pervenuto a //, nato a //, per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà, per **Atto di donazione del 25 novembre 1993**, rep. n° 26590, rogato dal dott. Egidio Santangelo, notaio in Augusta, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 30 novembre 1993 ai nn. 17919/13869, da potere di //, nato ad // e //, nata a //.

- Si rileva riunione i usufrutto del 9.01.1998 – Voltura n° 1702.1/1998 in atti dal 23.03.1998.
- Si rileva riunione i usufrutto del 26.11.2010 – Voltura n° 10255.1/2010 in atti dal 3.12.2010.

Si segnala: **Costituzione di fondo patrimoniale del 9 giugno 2009**, rep. n° 68062/19788, rogato dal dott. Sergio Marciano, notaio in Siracusa, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 12 giugno 2009 ai nn. 12704/8633, a favore e contro // e //, riguardante:

- Immobili siti ad Augusta in C.da Palmentazzo s.n.c., censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 59, p.lla 842, sub 2 e 3** - (*Unità negoziale 1 – per la quota di 1/2 della proprietà ciascuno in comunione legale dei beni*);
- Terreni siti in tenere di Noto, C.da Piana, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Noto al **foglio 30, p.lle 103, 104, 105, 106, 107** - (*Unità negoziale 1 – per la quota di 1/2 della proprietà ciascuno in comunione legale dei beni*);
- Immobile sito ad Augusta in Via Principe Umberto n° 409, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91, p.lla 1652, sub 5** - (*Unità negoziale 2 – per la quota di 1/6 della proprietà ciascuno in comunione legale dei beni*).

- **Annotazione a trascrizione nn. 9888/884 del 1° giugno 2021**, derivante da Revocazione del 4 agosto 2015 emesso dal Tribunale di Siracusa, rep. n° 2048/2015 – *Con Sentenza n° 1648/2015, rep. 2048/2015, il Tribunale di Siracusa ha dichiarato inefficace nei confronti di Irfis Mediocredito S.p.A., l'Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale del 9 giugno 2009.*

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

- Il Comune di Augusta ha rilasciato la **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 20 – Pratica Edilizia n° 125/97 del 18 maggio 1999** alla ditta // (nato a //) per eseguire, sul terreno distinto in Catasto al foglio 59, mappale 727, i lavori di *“nuova costruzione per civile abitazione nel Piano di Lottizzazione “Costa Est” in Contrada Palmentazzo”*.

- Il Comune di Augusta ha rilasciato l'**Autorizzazione di abitabilità n° 13/03 del 7 marzo 2003** alla ditta // per l'immobile sito in Contrada Palmentazzo, P. di L. “Costa Est”, distinto in Catasto al foglio 59, mappale 842, a piano terra per n° 6 vani utili e n° 3 vani accessori e piano seminterrato adibito a garage, deposito materiali e cantina.

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 297/23: Fino 1 Securitisation contro //



- Lo stato di fatto del LOTTO 1 non rispecchia il progetto della Concessione n° 20 del 18 maggio 1999 rilasciata dal Comune di Augusta per variazioni interne al piano terra (forma e posizione scala, mancata realizzazione dei disimpegni, mancata realizzazione parete divisoria della cucina e del pergolato esterno, unificazione vani nord-est) e per variazioni interne al piano seminterrato (mancata divisione in due parti del deposito e separazione della cantina, forma della scala, aumento della superficie del cavedio).

- Lo stato di fatto del LOTTO 1 non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per variazioni interne (mancata realizzazione dei disimpegni, mancata realizzazione parete divisoria della cucina, unificazione vani nord-est).

LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

- Il Comune di Augusta ha rilasciato il **Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 144/65 del 1° marzo 1965** (Pratica Edilizia n° 4429) alla ditta // per la costruzione di un edificio in Via Principe Umberto n° 409.

- Successivamente, il Comune di Augusta ha rilasciato la **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 267 – Pratica Edilizia n° 373/84 del 15 aprile 1985** alla ditta // (nato ad //) e // (nata ad //) per il “cambio d’uso e di destinazione dell’immobile sito in Via Principe Umberto n° 409 (piano terra) e modifica al prospetto”.

- Il Comune di Augusta ha rilasciato l’**Autorizzazione di abitabilità n° 144/65 del 22 dicembre 1967** alla ditta // per l’immobile sito in Via Principe Umberto n° 409, composto da n° 8 vani utili e n° 4 vani accessori a piano terra e n° 5 vani utili e n° 2 vani accessori e piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto.

- Lo stato di fatto dell’IMM 8 rispecchia il progetto del Nulla Osta n° 144/65 del 1° marzo 1965 rilasciato dal Comune di Augusta.

- Lo stato di fatto dell’IMM 8 rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- L’area sita in Contrada Palmentazzo, sul quale sono stati edificati gli immobili 1 e 2, ricade internamente al lotto n° 11 del Piano di Lottizzazione “Costa Est” e nel Piano Regolatore Generale vigente risulta nella zona omogenea “E”, sottozona “EC/1”.

Nel P.R.G. del prof. Calandra le sottozone “EC/1” sono quelle aree destinate all’edificazione di fabbricati e manufatti rurali nonché alla realizzazione, mediante lottizzazione, di case per la villeggiatura o fine settimana.

- L’immobile 8, sito in Via Principe Umberto n° 409, ricade nel Piano Regolatore Generale nella zona omogenea “A1” – Zona del Centro Storico.

- Nel vigente P.R.G. del Comune di Noto, approvato con D. A. n° 334/DRU dell’11.05.1993, con modifiche approvate con D. A. n° 634 del 22.11.2001, i terreni e gli ex fabbricati rurali identificati come immobili 3, 4, 5, 6 e 7, censiti in Catasto al foglio 30, p.lle 103, 104, 105, 106 e 107, come da allegato Certificato di destinazione urbanistica, ricadono nella sottozona omogenea “E” Agricola.



2.6 Quesito 4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e/o rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "APE-R 21 Sicilia" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente.

LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

Classe energetica globale dell'edificio: F. Prestazione energetica Globale 128,29 kWh/mq anno. A.P.E. redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. Codice identificativo: 20240516-089001-39515 del 16.05.2024 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...
4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...
4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante i sopralluoghi si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima. Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna.

Nella stima, la scelta del procedimento di valutazione è – tra l'altro – in funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato. Nei casi in esame:

- per la stima dei terreni agricoli si è valutato l'aspetto economico riferito al valore di mercato attraverso il procedimento estimativo della Stima sintetica comparativa, ovvero in funzione del mercato immobiliare;

- per la stima dei fabbricati si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare ai fabbricati una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

Si definiranno, inoltre, i parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e si applicheranno i relativi coefficienti incrementali o decrementali necessari per tener conto delle condizioni e delle caratteristiche costruttive specifiche degli immobili.



GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel riportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricadono gli immobili ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, per riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui si vengono a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona degli immobili oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano gli immobili e comparazione degli immobili da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore degli immobili oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima - TERRENI AGRICOLI

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita dei terreni agricoli in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Valori Agricoli Medi per Regione Agraria e per tipo di coltura, ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 8 Giugno 2001, n° 327 e succ. mod., indicati dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Siracusa e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana e dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Volume "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - provincia di Siracusa*", listino 2017 - rilevazione 2016, edito da Exeo Edizioni).

LOTTO 2. IMM 3: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 103, mq 73.100, pascolo
LOTTO 3. IMM 6: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 106, mq 19.180, semin.

I terreni oggetto di stima hanno superficie e qualità culturale così come riportato:

TERRENI

<i>Descrizione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie</i>
<i>Fg. 30 - p.lla 103 (IMM 3)</i>	<i>Pascolo, classe 2</i>	<i>Mq 73.100,00</i>
<i>Fg. 30 - p.lla 106 (IMM 6)</i>	<i>Seminativo, classe 5</i>	<i>Mq 19.180,00</i>

TERRENI AGRICOLI: Fase I - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di mercato di riferimento:

- Da indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo "medio" di vendita di terreni agricoli situati nel territorio del comune di Noto, in zona Agricola "E", è, per le diverse qualità culturali, di:



Si passa, quindi, alla stima dei terreni agricoli:

LOTTO 2. IMM 3: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 103, mq 73.100, pascolo

Qualità = pascolo

Superficie = mq 73.100,00

Valore compravendita ponderato = 0,40 €/mq

Valore Totale = Euro 29.240,00

Stima valore totale IMMOBILE 3 = Euro 29.240,00

(Euro ventinovemiladuecentoquaranta/00)

LOTTO 3. IMM 6: Terreno in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 106, mq 19.180, semin.

Qualità = seminativo

Superficie = mq 19.180,00

Valore compravendita ponderato = 0,66 €/mq

Valore Totale = Euro 12.658,80

Stima valore totale IMMOBILE 6, arrotondato = Euro 12.660,00

(Euro dodicimilaseicentosessanta/00)

Stima valore IMMOBILI 4, 5 e 7

LOTTO 2. IMM 4: Area fabbr. demolito in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 104, mq 150

LOTTO 2. IMM 5: Fabbricato diruto in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 105, mq 400

LOTTO 2. IMM 7: Fabbricato diruto in tenere di Noto, C.da Piana. C. T. fg 30, p.lla 107, mq 22

-- Per la stima dell'*IMM 4*, area ex fabbricato rurale demolito, si calcola l'area catastale di sedime del fabbricato pari a mq 150,00 moltiplicato il valore del terreno determinato pari a 0,40 €/mq: mq 150,00 x €/mq 0,40 = **Euro 60,00** (Euro sessanta/00).

-- Per la stima degli *IMM 5 e 7*, ex fabbricati rurali diruti, si adotta il metodo a "*sito e cementi*", un particolare valore di trasformazione dove il valore dell'immobile è dato dal valore dell'area, più il valore dei materiali riutilizzabili e detraendo, ovviamente, le spese di demolizione dello stesso, le spese per il recupero dei materiali e per il loro trasporto, ed espresso nella seguente formula:

Valore finale = valore area + valore materiali riutilizzabili - spese

- *IMM 5*: Considerando che il valore dell'area di sedime del fabbricato, estesa mq 400,00, moltiplicato il valore del terreno determinato pari a 0,40 €/mq, è uguale ad Euro 160,00 (Euro centosessanta/00), che il valore dei materiali riutilizzabili è trascurabile e che le spese di demolizioni superano il valore dell'area, **si valuta nulla la stima del valore dell'immobile 5 in oggetto.**

- *IMM 7*: Considerando che il valore dell'area di sedime del fabbricato, estesa mq 22,00, moltiplicato il valore del terreno determinato pari a 0,40 €/mq, è uguale ad Euro 8,80 (Euro otto/80), che il valore dei materiali riutilizzabili è trascurabile e che le spese di demolizioni superano il valore dell'area, **si valuta nulla la stima del valore dell'immobile 7 in oggetto.**

Riassumendo:

Stima valore IMM 4 – Area fabbricato demolito = Euro 60,00 (Euro sessanta/00)

Stima valore IMM 5 – Fabbricato diruto = Euro 0,00 (Euro zero,00)

Stima valore IMM 7 – Fabbricato diruto = Euro 0,00 (Euro zero,00)



In sintesi

Descrizione	Qualità	Superficie	Valore compravendita ponderato	Stima
Fg. 30 - p.lla 103 (LOTTO 3. IMM 3)	Pascolo, classe 2	mq 73.100,00	€/mq 0,40	Euro 29.240,00
Fg. 30 - p.lla 104 (LOTTO 3. IMM 4)	Area fabbricato demolito	mq 150,00	€/mq 0,40	Euro 60,00
Fg. 30 - p.lla 105 (LOTTO 3. IMM 5)	Fabbricato diruto	mq 400,00	metodo a "sito e cementi"	Euro 0,00
Fg. 30 - p.lla 107 (LOTTO 3. IMM 7)	Fabbricato diruto	mq 22,00	metodo a "sito e cementi"	Euro 0,00
Fg. 30 - p.lla 106 (LOTTO 4. IMM 6)	Seminativo, classe 5	mq 19.180,00	€/mq 0,66	Euro 12.660,00

Fonti di informazioni utilizzati per la stima - FABBRICATI

Per la determinazione del valore "medio" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esamate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a abitazioni in ville siti nella zona suburbana di Augusta in esame è di circa **€/mq 1.400,00**;
- I valori OMI riportati per ville e villini siti nella zona suburbana di Augusta in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 1.050,00 ad un massimo di € 1.400,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 1.225,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Maggio 2024, per la zona in esame e per ville e villini, varia per la vendita da un minimo di €/mq 851,00 ad un massimo di €/mq 1.276,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 1.063,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (1.400,00 + 1.225,00 + 1.063,00)/3 = \underline{\text{€/mq 1.229,00}}$

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esamate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a garage siti nella zona suburbana di Augusta in esame è di circa **€/mq 600,00**;
- I valori OMI riportati per un box sito nella zona suburbana di Augusta in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 425,00 ad un massimo di € 570,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 498,00**;



- l'unità immobiliare è situata in una zona suburbana di Augusta, dotata di parcheggi e spazi a verde e vicina ai servizi ($Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'unità non è urbanisticamente conforme; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ($Ku = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "buone", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ($Kc = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 1,10$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (Kt) pari a:
 $Kt = 0,95 \times 0,90 \times 1,10 = \mathbf{0,94}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale Kt ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 515,00 si ottiene: Euro/mq 515,00 x 0,94 = **€/mq 484,00**

LOTTO 4. IMM8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare è situata nella zona centrale di Augusta, dotata di servizi e con insufficienti parcheggi ($Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'unità immobiliare è conforme alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Augusta; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($Ku = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$);
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri" ($Kc = \text{param. costruttivo: coefficiente} = 0,75$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (Kt) pari a:
 $Kt = 0,95 \times 1,00 \times 0,75 = \mathbf{0,71}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale Kt ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 721,00 si ottiene: Euro/mq 721,00 x 0,71 = **€/mq 512,00**

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

Destinazione d'uso = abitazione in villino
 Superficie commerciale immobile = mq 317,00
 Valore compravendita ponderato = €/mq 1.155,00
 Valore Totale = Euro 366.135,00

Stima valore dell'immobile = Euro 366.135,00
 (Euro trecentosessantaseimilacentotrentacinque/00)

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

Destinazione d'uso = garage
 Superficie commerciale immobile = mq 97,00
 Valore compravendita ponderato = €/mq 484,00



Valore Totale = Euro 46.948,00

Stima valore dell'immobile = Euro 46.948,00

(Euro quarantaseimilanovecentoquarantotto/00)

LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 186,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 512,00

Valore Totale = Euro 95.232,00

Stima valore dell'immobile = Euro 95.232,00

(Euro novantacinquemiladuecentotrentadue/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2023, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di abitazioni in villini nella zona suburbana di Augusta in oggetto è di circa €/mq x mese **5,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni in villini nella zona suburbana di Augusta in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x



mese 3,50 ad un massimo di €/mq x mese 5,10 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **4,30**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Maggio 2024, per la zona in esame, per la tipologia di ville e villini varia da un minimo di €/mq x mese 3,17 ad un massimo di €/mq x mese 4,80 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,98**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(5,00 + 4,30 + 3,98)/3 =$ €/mq x mese **4,43**

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di garage nella zona suburbana di Augusta in oggetto è di circa €/mq x mese **2,20**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di box nella zona suburbana di Augusta in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,70 ad un massimo di €/mq x mese 2,20 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,95**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Maggio 2024, per la zona in esame, per la tipologia di box auto ed autorimesse varia da un minimo di €/mq x mese 1,48 ad un massimo di €/mq x mese 2,04 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,76**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,20 + 1,95 + 1,76)/3 =$ €/mq x mese **1,97**

LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di civile abitazione nella zona centrale di Augusta in oggetto è di circa €/mq x mese **4,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di civile abitazione nella zona centrale di Augusta in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,00 ad un massimo di €/mq x mese 4,20 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,60**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Maggio 2024, per la zona in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media, varia da un minimo di €/mq x mese 2,27 ad un massimo di €/mq x mese 3,49 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,88**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(4,00 + 3,60 + 2,88)/3 =$ €/mq x mese **3,49**

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,95 \times 0,90 \times 1,10 = 0,94$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 4,43 si ottiene: €/mq x mese $4,43 \times 0,94 =$ €/mq x mese **4,16**



LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 186,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 2,48

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 5.535,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.661,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 3.874,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 3.874,00 / 0,035 = Euro 110.686,00

(Euro centodiecimilaseicentottantasei/00)

Media dei valori

Il valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3
Euro (366.135,00 + 316.486,00) / 2 = Euro 341.310,50, arrotondato = Euro 341.300,00

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2
Euro (46.948,00 + 43.057,00) / 2 = Euro 45.002,50, arrotondato = Euro 45.000,00

LOTTO 4. IMM 8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.lla 1652, sub 5
Euro (95.232,00 + 110.686,00) / 2 = Euro 102.959,00, arrotondato = Euro 102.950,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1-T. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 3

LOTTO 1. IMM 2: Garage (C/6) ad Augusta, Via Brenta 6, P. S1. C. F. fg 59, p.lla 842, sub 2

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte per l'immobile 1 e l'immobile 2, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di tinteggiatura e finiture esterne, stimati in Euro 6.300,00;
- lavori di tinteggiatura interna, stimati in Euro 3.000,00;
- lavori di sistemazione giardino, stimati in Euro 2.500,00;
- lavori di revisione impianti, stimati in Euro 4.500,00;
- lavori di ultimazione rivestimento travi a vista soffitto, stimati in Euro 4.000,00;
- lavori di messa in opera porta bagno, stimati in Euro 500,00;
- pratica CILA in sanatoria per conformità urbanistica, stimati in Euro 5.500,00
- aggiornamento catastale, stimati in Euro 1.000,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro (341.300,00 + 45.000,00) - 6.300,00 - 3.000,00 - 2.500,00 - 4.500,00 - 4.000,00 - 500,00 - 5.500,00 - 1.000,00 = Euro 360.000,00 (Euro trecentosessantamila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 4,16 €/mq per mese per l'immobile 1 e 1,85 €/mq per mese per l'immobile 2, ovvero di 1.500,00 Euro mensili, pertanto:



il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a **1.500,00 Euro mensili, ovvero 18.000,00 Euro annui.**

LOTTO 4. IMM8: Appartamento (A/2) ad Augusta, Via P. Umberto 409. C. F. fg 91, p.la 1652, sub 5

Al valore di mercato del LOTTO 4 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di tinteggiatura e manutenzione ordinaria, stimati in Euro 6.950,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 4, al netto delle spese, sarà:**

Euro 102.950,00 – 6.950,00 = Euro 96.000,00

(Euro novantaseimila/00)

- Il valore di mercato di proprietà di Navaneri Marcello, pari a 1/3 indiviso, è uguale a:

Euro 32.000,00 (Euro trentaduemila/00).

Il bene in oggetto *non è comodamente divisibile* secondo le quote di spettanza.

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 4 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 2,48 €/mq per mese, ovvero di 450,00 Euro mensili, pertanto:

il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 4 è pari a 450,00 Euro mensili, ovvero 5.400,00**

Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 31 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 - Concessioni Edilizie;
- All. 7 - Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 8 - A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica;
- All. 9 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti.

Canicattini Bagni, 17 maggio 2024

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

