

Premessa.

Il sottoscritto Dottor Architetto Natale Francesco Trombatore, libero professionista regolarmente iscritto per l'anno 2012 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n° 456, con studio in Via Monteforte n° 42/d, ha prestato giuramento in qualità d'esperto, per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Fornisca una sommaria descrizione dei beni pignorati;
- c) Accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;
- e) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso d'irregolarità, accerti se gli stessi sono suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo d'oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri d'urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) Accerti l'esistenza o meno della dichiarazione d'agibilità o abitabilità degli immobili.

Note introduttive al lavoro svolto dal CTU.

Lo scrivente, al fine di rendere ancora più intelligibile, la presente relazione di consulenza, doverosamente, fa presente alla S.V.I. quanto segue:

Particelle censite al Catasto Terreni.

- ▶ Particella identificata al Catasto Terreni al foglio 51 part. 2284 risulta soppressa;
- ▶ Particella identificata al Catasto Terreni al foglio 51 part. 2285 risulta soppressa;
- ▶ Particella identificata al Catasto Terreni al foglio 51 part. 1259 risulta soppressa;
- ▶ Particella identificata al Catasto Terreni al foglio 51 part. 2279 risulta soppressa.

La soppressione delle suddette particelle, eseguita in data 10 ottobre 2011(rif. Mappale n. 192380) ha generato la particella contraddistinta al foglio 51 particella 1258, che è quella sulla quale giacciono i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare.

Particelle censite al Catasto Fabbricati.

- ▶ La Particella identificata al Catasto Fabbricati al foglio 51 part. 1258 sub. 10 risulta soppressa; la soppressione ha generato e /o variato le particelle 1258 sub. 4, 11, 14 e 15.
- ▶ La Particella identificata al Catasto fabbricati al foglio 51 part. 1258 sub. 11 risulta soppressa; la soppressione ha generato e/o variato le particelle 1258 sub. 4, 10,14, e 15.
- ▶ Le particelle identificata al Catasto fabbricati al foglio 51 part. 1258 sub. 4,10,11 risultano soppresse.

OPERAZIONI PERITALI:

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto, previa comunicazione data alle parti interessate per mezzo di lettera raccomandata A.R. al soggetto esecutato signor OMISSIS (racc. A.R. n° 14521859457-7), e al creditore procedente (Studio Legale Avvocato Aldo Bongiaro comunicazione a mezzo fax), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 ottobre 2012, così come risulta dalle allegate comunicazioni effettuate (Cfr. allegato 1).

Alla data prefissata, nel luogo in oggetto, oltre allo scrivente era presente il solo soggetto esecutato, il quale manifestavano la disponibilità all'accesso ai luoghi; quindi atteso un tempo ritenuto ragionevole, iniziavo regolarmente le operazioni peritali.

Compiuta e ultimata l'accurata ricognizione di tutte le unità ambientali dell'abitazione, il sopralluogo si spostava dapprima nell'ampio locale magazzino, in seguito nel box autovetture, entrambi adiacenti al fabbricato adibito a residenza.

Durante il sopralluogo, eseguivo tutte le indagini necessarie e possibili al fine di descrivere i beni in oggetto, controllarne lo stato di fatto, la consistenza, ed eseguivo un dettagliato rilievo fotografico (Cfr. allegato 8) e dimensionale dei luoghi.

Nel corso delle suddette operazioni peritali, non sono sorte né contestazioni né osservazioni in merito a quanto compiuto dal sottoscritto; a conclusione delle stesse, era redatto il relativo verbale di sopralluogo, sottoscritto regolarmente dal soggetto esecutato.(Cfr. allegato 2).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

Quesiti A, B.

Gli immobili oggetto di pignoramento, tutti ricadenti nel territorio del Comune di Avola (Provincia di Siracusa) sono i seguenti:

- A. Locale magazzino sito nella Via F. Turati civ. 77/bis, piano terra; foglio n, 51 part. 1258 sub 14.**
- B. Casa unifamiliare su più livelli, sita nella Via F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 15;**
- C. Garage sito nella Via F. Turati s.n.c., oggi foglio n. 51 part. 1258 sub 2;**

A) LOCALE MAGAZZINO SITO NELLA VIA F. TURATI CIV. 77 BIS, PIANO TERRA; FOGLIO N. 51 PART. 1258 SUB 14.

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel:

- **Comune di Avola (Provincia di Siracusa);**
- **Via denominata Filippo Turati, n°77 bis;**
- **Piano terra.**

Si precisa che il locale presenta, rispetto alla documentazione tecnica depositata agli atti dell' Ufficio Urbanistica del Comune di Avola, (rif. Pratica in concessione edilizia n°414 anno 2001 Conc. Edilizia n°85) una difformità.

In fase di sopralluogo è stato accertato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto esistente agli atti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 4); tuttavia quanto rilevato(e quindi esistente come detto) è difforme dal progetto in Concessione Edilizia rilasciato dal Comune di Avola; vale a dire che una parte di superficie destinata a magazzino pari a circa 40 m², è destinata in realtà a camera da letto padronale, a bagno ed a disimpegno; tutti i locali predetti affacciano all'interno di una piccola corte interna all'edificio.

Consistenza dell'immobile.

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza di questo locale, lo scrivente fa volutamente riferimento al progetto approvato agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola

(Allegato n° 5), vale a dire che non si terrà conto delle modifiche eseguite in assenza di C.E. e dell'attuale uso che ne fa il soggetto esecutato:

- Locale magazzino superficie netta pari a m² 128,50 circa, cui corrisponde una superficie lorda pari a m² 141,50 circa.

In definitiva, il locale magazzino, oggetto di pignoramento ha la seguente superficie commerciale lorda:

Locale magazzino m² 141,50 circa.

Caratteristiche generali dell'immobile.

- Zona la cui destinazione attuale corrisponde al progetto approvato in concessione edilizia.

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano terra e facente parte di un edificio a complessivi tre piani fuori terra; la parte più estesa dell'immobile si sviluppa lungo il confine est, è stata realizzata in epoca certamente successiva all'anno 2002 (la concessione edilizia è stata rilasciata il 6 agosto 2002 ndr).

Le caratteristiche fisiche, tipologiche, la data di rilascio della concessione edilizia e la documentazione allegata alla stessa, fanno ritenere che si tratti certamente di un edificio a struttura portante in calcestruzzo armato con muratura di confine in blocchi di laterizio e solai del tipo di latero-cemento.

All'interno il locale a oggi presenta non ultimato, nel senso che è totalmente privo di pavimentazione e d'intonaci; è dotato di regolare utenza elettrica di allaccio idrico e fognario, entrambi collegati all'abitazione adiacente.

L'ingresso al magazzino è provvisto di due ampie aperture dotate di serranda di lamiera zincata non smaltata, ad apertura manuale; si rileva in fine che il locale risulta privo di superfici finestrate, fatta eccezione per le due aperture appena dette ovviamente.

- Zona la cui destinazione attuale non corrisponde al progetto approvato in concessione edilizia.

Attualmente, come già detto, la parte retrostante dell'immobile al piano terra, ha destinazione d'uso difforme dal progetto in concessione approvato; nella fattispecie, è stato rilevato (Cfr. documentazione fotografica allegata) che la porzione di fabbricato a sud, non è utilizzata come magazzino, ma una parte (baricentrica dell'immobile) è destinata a disimpegno-corridoio, mentre la zona posteriore vera e propria è destinata a camera padronale, che è collegata direttamente ad un bagno a uso esclusivo.

Tale zona dell'immobile, fa parte del nucleo originario dello stesso, realizzato nei primi anni '80 (Concess. In sanatoria n. 3728 anno 1986); le caratteristiche fisiche, tipologiche, la data di rilascio della concessione edilizia e la documentazione allegata, fanno ritenere che si tratti

certamente di un edificio a struttura portante in calcestruzzo armato con muratura di confine in blocchi di laterizio e solai del tipo di latero-cemento.

Caratteristiche generali della zona(valide per tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare).

La strada dove sorgono tutti gli immobili, è denominata Via Filippo Turati; si trova nella zona Nord-est della Città di Avola; la stessa ricade dal punto di vista urbanistico in zona denominata "BR1" dello strumento urbanistico in vigore nella Città(P.R.G.); essa si può definire certamente di "recente edificazione", e normate dai piani di recupero del patrimonio edilizio ai sensi della Legge regionale 37/1985.

L'immobile in oggetto si trova in posizione quasi equidistante sia dal centro monumentale della Città di Avola (in direzione Sud-ovest), sia rispetto al lungomare esistente in direzione Nord-est, entrambi si trovano ad una distanza di circa 800,00 metri dagli immobili predetti.

A circa 150 metri si raggiunge il Viale Lido, importante strada che percorrendolo in direzione Nord-est permette di raggiungere il lungomare cittadino; in direzione opposta, la prosecuzione dello stesso, diventa Corso Vittorio Emanuele che permette di raggiungere la piazza principale della città, vale a dire la Piazza Umberto I°.

L'immobile è distante circa 250 metri dal Viale P. Mattarella, importante asse viario sul quale insistono vari luoghi di pubblico interesse quali giardini pubblici (anche in fase di completamento) spazi a verde pubblico ed il nuovo centro giovanile cittadino.

A poca distanza dall'edificio in oggetto, si sono rilevate alcune attività commerciali di prossimità, in special modo casalinghi, generi alimentari, abbigliamento, bar, panetterie, alcuni piccoli supermercati, alcune istituti d'istruzione (inferiore e superiore).

La macrozona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da costruzioni in larga parte realizzate a partire dal secondo dopoguerra, ad uno o due piani fuori terra; percorrendo la zona limitrofa a Viale Mattarella, si sono rilevate molti edifici d'epoca recente, di una certa qualità architettonica, realizzate presumibilmente a partire dagli anni '90; inoltre, alcune zone sono in fase di completamento, con la realizzazione di abitazioni di tipo isolato o a schiera.

Dal punto di vista dei collegamenti con l'esterno della città, l'immobile si può ritenere sufficientemente ben collegato con l'accesso Nord della Città, vale a dire con la Via Siracusa, la cui prosecuzione è la Strada Statale 115 che consente di raggiungere agevolmente il nuovo svincolo autostradale della A18 (autostrada Siracusa-Gela) attiva fino al comune di Rosolini in direzione Sud e fino a Messina in direzione Nord.

Casa unifamiliare su più livelli, sita nella Via F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 15;

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel:

- **Comune di Avola (Provincia di Siracusa);**
- **Via denominata Filippo Turati, n°77;**
- **Piano terra, primo, secondo.**

Consistenza dell'immobile.

Da quanto è stato rilevato personalmente dallo scrivente, tenendo conto della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola e dello stato dei luoghi, l'immobile è costituito dalle seguenti unità ambientali utili ai fini del calcolo della consistenza (trascurando ovviamente come detto, la parte d'immobile realizzata in difformità dalla concessione edilizia rilasciata):

Piano terra

- Ingresso-vano scala: superficie totale m² 8,80 circa; quest'ambiente è privo d'aperture verso l'esterno dell'immobile, ad eccezione del portoncino d'ingresso all'abitazione che affaccia sulla Via F. Turati.
- Androne esterno: superficie totale m² 2,00 circa; antistante all'ingresso propriamente detto, esiste un piccolo androne all'interno del quale è possibile attendere l'apertura del portoncino d'ingresso allo stabile.

Piano primo

Poiché lo stato dei luoghi non corrisponde (nella distribuzione dell'unità ambientali) al progetto approvato in concessione edilizia, lo scrivente ritiene superfluo descrivere minuziosamente lo stato delle stesse in quando difformi e quindi suscettibili di variazione ai fini della regolarizzazione delle stesse.

- Cucina: superficie totale m² 16,00 circa; quest'ambiente è dotato di regolare porta finestra che affaccia su Via F. Turati.
- Vano scala: superficie totale m² 6,50 circa; quest'ambiente è dotato di regolare finestra che affaccia su via F. Turati.
- Corridoio-disimpegno: superficie totale m² 4,70 circa; quest'ambiente è dotato di regolare porta finestra che permette di uscire all'esterno dell'immobile e che conduce all'ampio terrazzo.
- Veranda scoperta: superficie totale m² 47,00 circa; affaccia su Via F. Turati.
- Altro spazio utilizzato attualmente in maniera difforme dal progetto approvato: superficie totale netta m² 77,00 circa.
- Balcone: superficie totale m² 16,80 circa; affaccia su Via F. Turati.

Piano secondo

- Vano scala: superficie totale m² 11,50 circa; quest'ambiente è privo d'apertura finestrata.
- Balcone: superficie totale m² 6,00 circa; affaccia su Via F. Turati.

■ Terrazzo praticabile: superficie totale netta m² 57,00 circa;
In definitiva, per quanto detto, la superficie netta abitabile dell'immobile è pari a m² **126,50** circa.

La superficie commerciale residenziale è di m² 226,70 circa, così calcolata:

- **Abitazione sup. lorda m² 157,20 pari a 1= m² 157,20;**
- **Balconi m² 22,80 pari a 1/3= m² 7,60;**
- **Terrazza scoperta m² 65,20 pari a 1/4= m² 16,30;**
- **Veranda scoperta m² 47,00 pari a 2/3= m² 31,33;**
- **Vano scala m² 42,90 pari a 1/3= m² 14,30;**

Caratteristiche Generali dell'immobile.

In aggiunta a quanto già detto al riguardo, si può affermare quanto segue:

- ▶ All'esterno l'immobile nella parte di facciata ricadente sul locale magazzino (ampliamento realizzato in epoca recente come detto ndr) si presenta privo di finitura superficiale.
- ▶ Nella zona coincidente con l'edificio realizzato inizialmente (anni '80), all'esterno l'immobile si presenta regolarmente rifinito, mediante l'utilizzo di pitturazione di tipo sintetica in buono stato di conservazione;
- ▶ L'immobile è dotato di regolari aperture tutte provviste d'opportuni serramenti, anche se di materiale diverso; nella fattispecie si sono rilevati serramenti di legno lungo la facciata esterna su via Turati; le aperture che affacciano sulla veranda scoperta risultano dotate di serramenti del tipo in alluminio estruso preverniciato e vetro-camera; tutti i serramenti (sia in legno sia in metallo) sono dotati di persiane esterne oscuranti orientabili.
- ▶ Il portoncino d'ingresso è del tipo di legno, a due ante con sopra luce fisso.
- ▶ Le finiture di tutte le pareti e soffitti sono regolarmente tinteggiati a idropittura lavabile per interni e in buono stato di conservazione, fatta eccezione per il soggiorno le cui pareti sono rifinite mediante prodotto denominato "calce antica".
- ▶ I pavimenti, e lo zoccolo battiscopa sono entrambi di tipo ceramico monocottura, fatta eccezione per l'attuale disimpegno-soggiorno al piano primo (i locali in difformità come detto ndr) che presentano una pavimentazione in legno, tipo listone (finto parquet) e zoccolo battiscopa anch'esso di legno.
- ▶ I pavimenti, del vano scala e lo zoccolo battiscopa sono entrambi di marmo tipo granito;
- ▶ Le piastrelle dei bagni, e delle cucine, sono delle maioliche decorate, tipo monocottura;
- ▶ Le porte interne sono di legno tamburato, di tipo economico;
- ▶ L'immobile ha un impianto citofonico di tipo tradizionale;
- ▶ L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato, a caldaia indipendente alimentata a gas metano, e piastre scaldanti in alluminio, allo stato, funzionante;

- L'immobile è provvisto d'impianto elettrico non a norma con la legislazione in vigore al momento.

Garage sito nella Via F. Turati s.n.c., oggi foglio n. 51 part. 1258 sub 14;

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel:

- **Comune di Avola (Provincia di Siracusa);**
- **Via denominata Filippo Turati, s.n.c.;**
- **Piano terra.**

Da quanto ho rilevato in fase di sopralluogo, opportunamente verificato con il progetto in concessione edilizia esistente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola (Allegato n° 5), l'immobile risulta essere conforme al progetto in concessione edilizia n° 85/2001, ha la seguente superficie netta:

- Locale garage superficie netta pari a m² 17,50 circa, cui corrisponde una superficie lorda pari a m² 21,50 circa.

In definitiva, il garage oggetto di pignoramento ha la seguente superficie commerciale lorda:

Garage m² 21,50 circa.

Caratteristiche Generali dell'immobile.

In aggiunta a quanto detto per il locale magazzino adiacente si può affermare quanto segue. Le caratteristiche fisiche, tipologiche, la data di rilascio della concessione edilizia e la documentazione allegata alla stessa, fanno ritenere che si tratti certamente di un edificio a struttura portante in calcestruzzo armato con muratura di confine in blocchi di laterizio e solai del tipo di latero-cemento.

All'interno il locale a oggi si presenta con le pareti e il soffitto regolarmente intonacate e tinteggiate; il pavimento è del tipo maiolicato (ritenuto dallo scrivente certamente non adatto alla destinazione d'uso del locale), la luce netta d'interpiano è di metri 3,35 circa.

Il garage allo stato è dotato di regolare allaccio idrico, fognario ed elettrico collegati tutti all'abitazione adiacente; adesso il garage è collegato direttamente al vano scala dell'abitazione adiacente mediante un'apertura di dimensioni regolari dotata di porta di legno del tipo tamburato; inoltre è collegato alla piccola corte interna al fabbricato mediante una porta di regolare dimensione.

Ovviamente è da sottolineare che, in fase sgombero degli immobili, qualora la proprietà dei due immobili adiacenti (garage e residenza) fosse diversa, gli stessi potrebbero agevolmente essere oggetto di separazione degli spazi (mediante chiusura definitiva delle porte adesso esistenti) e di tutte le relative utenze (idrica, fognaria, elettrica, ecc.)

L'ingresso al garage è provvisto di regolare portone in lamiera zincata non smaltata, ad apertura manuale (nel senso orizzontale), ad anta singola alta metri 3,00 circa.

Caratteristiche generali della zona.

L'immobile, fa parte dello stesso corpo di fabbrica del magazzino e dell'abitazione; ovviamente pertanto, vale quanto detto all'analogo punto, relativo ai locali adiacenti e soprastanti.

CONFINI E DATI CATASTALI DI TUTTI GLI IMMOBILI.

Locale magazzino, sito nel Comune di Avola, Via F. Turati civ.77 bis, piano terra;

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord con strada pubblica denominata Via F. Turati; a Ovest proprietà OMISSIS e OMISSIS; a Sud con proprietà OMISSIS; a Ovest con proprietà del soggetto esecutato, salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente. Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di comproprietà, in particolare risulta quanto segue:

OMISSIS.	Nato a Mirabella Imb.(CT) il 09/01/1952.	Nuda proprietà per ½
OMISSIS.	Nata a Milano il 18/04/1956.	Nuda proprietà per ½
OMISSIS.	Nato a Avola(SR) il 04/08/1964.	Usufrutto 1000/1000

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione, agli atti dal 20/10/2011 repertorio n°20551.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Avola(SR)		Via F.Turati, 77 bis - Piano terra.		
Catasto fabbricati	Foglio n. 51	Part. 1258	Sub. 14	Zona cens. 2
Categoria C/2	Classe 2	Cons. m ² 85,00	Rendita Euro 280,95	

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento, dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo e della documentazione catastale esistente, il bene si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Casa unifamiliare su più livelli, sita nella Via F. Turati civ. 77, piano terra/primo/secondo;

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord con strada pubblica denominata Via F. Turati; a Ovest proprietà OMISSIS e OMISSIS; a Sud con proprietà OMISSIS; a Ovest con proprietà del soggetto esecutato, salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente.

Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa (Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di comproprietà, in particolare risulta quanto segue:

OMISSIS.	Nato a Mirabella Imb.(CT) il 09/01/1952.	Nuda proprietà per ½
OMISSIS.	Nata a Milano il 18/04/1956.	Nuda proprietà per ½
OMISSIS.	Nato ad Avola (SR) il 04/08/1964.	Usufrutto 1000/1000

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione, agli atti dal 20/10/2011 repertorio n°20551.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Avola (SR) Via F. Turati, civ. 77 – Piano T/1/2.				
Catasto fabbricati	Foglio n. 51	Part. 1258	Sub. 15	Zona cens. 2
Categoria A/3	Classe 2	Cons. 8,5 vani	Rendita Euro 614,58.	

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento, dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo e della documentazione catastale esistente, il bene si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Locale garage, sito nel Comune Avola, Via F. Turati snc, piano terra.

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord con strada pubblica denominata Via F. Turati; a Est proprietà del medesimo soggetto esecutato in comproprietà con OMISSIS e OMISSIS; a Sud con proprietà OMISSIS; a Ovest con proprietà

OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente. Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa (Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di comproprietà, in particolare risulta quanto segue:

OMISSIS.	Nato a Mirabella Imb.(CT) il 09/01/1952.	Nuda proprietà per ½
OMISSIS.	Nata a Milano il 18/04/1956.	Nuda proprietà per ½
OMISSIS.	Nato ad Avola (SR) il 04/08/1964.	Usufrutto 1000/1000

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione prodotta dallo scrivente, agli atti dal 13/08/2002 repertorio n°16352.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Avola (SR)		Via F. Turati, snc – Piano T.		
Catasto fabbricati	Foglio n. 51	Part. 1258	Sub. 2	Zona cens. 2
Categoria C/6	Classe 3	Cons. m ² 17,00	Rendita Euro 66,73	

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento, e dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, e da tutti i necessari aggiornamenti catastali e mappali compiuti dallo scrivente, il bene si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Quesito C.

Per quanto riguarda lo stato di possesso dei beni, gli stessi sono tutti nella piena disponibilità e utilizzati quindi certamente, dal soggetto esecutato.

Quesito D.

Da una verifica eseguita dello strumento urbanistico in vigore nella Città di Avola, sugli immobili in oggetto, non ricadono vincoli a carattere storico/artistico, tali da limitarne e/o condizionarne l'uso.

Quesito E.

Dall'accurata consultazione di tutti gli atti in possesso dello scrivente, non risultano formalità, vincoli o oneri di varia natura, sui beni in oggetto, che dovranno essere cancellati o che comunque non sono opponibili dal futuro acquirente.

A oggi, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni in oggetto, ad eccezione di quanto segue (Cfr. allegato 7):

elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui singoli immobili in oggetto:

A) Tipo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (imp. Totale Euro 120.000,00), in favore di San Paolo IMI Spa, Torino (TO);

Iscritta in data: 08 luglio 2003;

Su istanza di: Notaio Nessi Christian, Mozzate (CO);

Al numero particolare: 13862/2149.

Sui seguenti immobili:

Particella identificate presso l'Agenzia Territorio (oggi sopresse) al foglio 51 part. 2284 2285, 1259, 2279.

B) Tipo: Atto Notarile pubblico, Compravendita

Soggetto a favore: OMISSIS nata a Milano il 18/04/1956, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1, eseguito in data 27 novembre 2009.

Iscritta in data: 1 dicembre 2009;

Su istanza di: Notaio Marcello Leanza, Avola (SR).

Al numero particolare: 26388/18364.

Sui seguenti immobili:

- ▶ Locale autorimessa, sito nella Via F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 2;
- ▶ Casa unifamiliare su due livelli, sita nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 10;
- ▶ Fabbricato in corso di costruzione sito nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 11;

C) Tipo: Atto giudiziario, Tribunale di Ferrara, Decreto ingiuntivo (imp. Totale Euro 140.000,00), in favore di Cassa di Risparmio di Ferrara Spa, Ferrara (FE).

Iscritta in data: 15 aprile 2010;

Su istanza di: Avvocato Gennaro M. Lopez, Ferrara (FE);

Al numero particolare: 15944/3321.

Sui seguenti immobili:

- ▶ Particella identificate presso l'Agenzia Territorio (oggi sopresse) al foglio 51 part. 2284 2285, 1259, 2279.
- ▶ Locale autorimessa, sito nella Via F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 2;
- ▶ Casa unifamiliare su due livelli, sita nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 10;

- ▶ Fabbricato in corso di costruzione sito nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 11.

D) Tipo: Atto Giudiziario, Tribunale di Genova, Decreto ingiuntivo (imp. Totale € 50.000,00), in favore di Banca CARIGE Spa Genova (GE).

Ischritta in data: 31 dicembre 2010;

Su istanza di: Avvocato Marco Silvestri, Genova(GE);

Al numero particolare: 2785/451.

Sui seguenti immobili:

- ▶ Particella identificate presso l'Agenzia Territorio (oggi sopresse) al foglio 51 part. 2284 2285, 1259, 2279.
- ▶ Locale autorimessa, sito nella Via F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 2;
- ▶ Casa unifamiliare su due livelli, sita nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 10;
- ▶ Fabbricato in corso di costruzione sito nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 11.

E) Tipo: Atto Notarile pubblico, rettifica.

Soggetto a favore: OMISSIS nata a Milano il 18/04/1956, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1, eseguito in data 01 luglio 2011.

Ischritta in data: 21 luglio 2011;

Su istanza di: Notaio Marcello Leanza, Avola (SR).

Al numero particolare: 14526/10446.

Sui seguenti immobili:

- ▶ Locale autorimessa, sito nella Via F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 2;
- ▶ Casa unifamiliare su due livelli, sita nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 10;
- ▶ Fabbricato in corso di costruzione sito nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 11;
- ▶ Particella identificate presso l'Agenzia Territorio (e oggi sopresse) al foglio 51 part. 2284 2285, 1259, 2279.

F) Tipo: Atto Giudiziario, Tribunale di Siracusa, Pignoramento immobiliare, in favore di Banca CARIGE Spa, Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, Genova (GE).

Ischritta in data: 23 settembre 2011;

Su istanza di: Avvocato Aldo Bongiaro, Catania (CT);

Al numero particolare: 17776/12958.

Sui seguenti immobili:

- ▶ Particella identificate presso l'Agenzia Territorio (oggi sopresse) al foglio 51 part. 2284 2285, 1259, 2279.
- ▶ Locale autorimessa, sito nella Via F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 2;

- ▶ Casa unifamiliare su due livelli, sita nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 10;
- ▶ Fabbricato in corso di costruzione sito nella F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 11.

Quesito F.

In generale si può ritenere tutti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, conformi allo Strumento Urbanistico in vigore nel Comune di Avola.

Quesito G.

In merito alla conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, anche alla luce della documentazione prodotta (Cfr. allegati 5 e 6), si può affermare, quanto segue:

Locale magazzino - Abitazione su più livelli.

Fatta eccezione per la non conformità già accennata e rilevata in sede di sopralluogo in una parte del piano terra, e nella distribuzione degli spazi al primo piano, i tre immobili si possono ritenere conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, e comunque sono privi di procedure sanzionatorie.

Estremi Concessione Edilizia: n°85 del 6 agosto 2002 pratica n. 414/2001.

Quesito H.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, sono certamente privi dei relativi certificati di abitabilità e agibilità.

STIMA DEGLI IMMOBILI E DEL RELATIVO VALORE CAPITALE DI USUFRUTTO.

PRIMO LOTTO.

A) Locale Magazzino, sito in Avola (SR) nella Via F. Turati civ. 77/bis, piano terra.

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata a magazzino. Si precisa altresì che la superficie del locale di riferimento è quella attualmente in concessione edilizia e quindi regolarmente autorizzata dal Comune di Avola.

Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a due criteri di stima: "Stima per capitalizzazione dei redditi netti" e "Stima sintetica in base al valore di libero mercato"; in seguito si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei due valori determinati.

In fine, al valore di mercato ottenuto si decurterà il costo medio a carico della futura proprietà al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, nel rispetto della concessione edilizia tuttora in vigore.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale, quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- a) Il tasso di capitalizzazione (**i**);
- b) Il reddito locativo annuo (**R_{rla}**);
- c) Tutte le spese a carico del proprietario;

a) Il tasso di capitalizzazione (**i**) è compreso tra i seguenti valori: **2% < (i) < 6 %**

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo e il valore massimo, riferendolo al caso dell'immobile oggetto di stima, il tasso si è valutato pari a: **(i) = 3,65 %**

b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo (**R_{rla}**), al quale tuttavia, devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare, e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.

Il valore mensile di locazione per un box autovettura con caratteristiche simili oscilla tra un valore minimo di 325,00 Euro e un valore massimo di 460,00 Euro, pertanto si assume come giusto il valore medio di circa **€uro 392,50 mensili**.

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfiti ed inesigibilità, spese d'assicurazione, spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Applicando il metodo avremo:

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = \text{€ } 392,50 \times 12 \text{ ann.} = 4.710,00 \text{ €uro}$$

$$V_{\text{valore imm.}} = 0,75 \times \text{€ } 4.710,00 \times 1 / 0,0365 = 96.780,82 \text{ €uro}$$

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni avute da agenzie immobiliari locali,

da pubblicazioni del settore immobiliare, e da dati dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, si può stabilire che per un immobile destinato a magazzino, con caratteristiche simili il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 490,00 €/m² e un valore massimo di 660,00 €/m² pertanto si assume come giusto il valore medio di **€uro 575,00 €/m²**; la superficie commerciale dell'immobile 141,50 m² circa, quindi il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore imm.}} = 141,50 \text{ m}^2 \times 575,00 \text{ €/m}^2 = 81.362,50 \text{ €uro}$$

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti, mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 (96.780,82 + 81.362,50) = 89.071,66 \text{ €uro}$$

In conclusione, al valore di mercato dell'immobile determinato, come detto, saranno decurtati i costi medi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi (abbattimento pareti, ripristino intonaci, smaltimento del materiale di risulta, oneri tecnici da sostenere).

In definitiva lo scrivente stima tali costi da sostenere a carico della futura proprietà, mediamente pari a e 3.000,00 €uro circa, quindi ne segue che:

$$\text{Valore Immobile} = 89.071,66 \text{ €uro} - 3.000,00 \text{ €uro} = 86.071,66 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 86.000,00 €uro

Valore di mercato del locale magazzino, sito in Avola (SR) Via F. Turati n°77 bis, piano terra: €uro #86.000,00 (ottanta seimila/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'USUFRUTTO (metodo analitico).

L'immobile è occupato dal signor OMISSIS in forza di un diritto di servitù personale (usufrutto come detto) creatosi a partire dal giorno 27 novembre 2009; pertanto occorrerà stimare il peso del diritto d'usufrutto di cui gode il soggetto esecutato medesimo.

Metodo analitico per la determinazione del valore dell'usufrutto:

$$Vu = R \times \{(q^n - 1) / (r \times q^n)\} =$$

Dove: **Vu** = valore capitale dell'usufrutto da determinare;

n = numero di anni di vita probabile dell'usufruttuario (Val. ISTAT: 30,08 anni);

r = saggio di fruttuosità = canone locazione / Val. immobile = (stimato 0,054);

q = (1 + r), (stimato 1,054);

R = rendita annua dell'immobile (stimata €uro 4.710,00).

$$Vu = 4.710,00 \text{ €} \times \left\{ (1,054^{30,08} - 1) / (0,054 \times 1,054^{30,08}) \right\} =$$

$$Vu = 4.710,00 \text{ €} \times \left\{ (4,86 - 1) / (0,054 \times 4,86) \right\} = 69.925,38 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 69.900.00 Euro

Valore capitale dell'usufrutto in capo al signor OMISSIS, del locale magazzino sito in Avola (SR), Via F. Turati n° 77/bis piano terra: €uro # 69.900,00 (settantanovemilanovecento/00€uro).

B) Casa unifamiliare su più livelli, sita nella Via F. Turati civ. 77, foglio n. 51 part. 1258 sub 15;

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata ad abitazione. Si precisa altresì (come detto) che la superficie dei locali di riferimento è quella attualmente in concessione edilizia e quindi regolarmente autorizzata dal Comune di Avola.

Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a due criteri di stima: "Stima per capitalizzazione dei redditi netti" e "Stima sintetica in base al valore di libero mercato"; in seguito si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei due valori determinati.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale, quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- d) Il tasso di capitalizzazione (**i**);
- e) Il reddito locativo annuo (**R_{rla}**);
- f) Tutte le spese a carico del proprietario;

a) Il tasso di capitalizzazione (i) è compreso tra i seguenti valori: 2% < (i) < 6 %

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo ed, il valore massimo, riferendolo al caso dell'immobile oggetto di stima, il tasso si è valutato pari a: **(i) = 3,60%**

b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo (R_{rla}), al quale tuttavia, devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare, e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.

Il valore mensile di locazione per un'abitazione con caratteristiche simili oscilla tra un valore minimo di 820,00 €uro e un valore massimo di 1.150,00 €uro, pertanto si assume come giusto il valore medio di circa **€uro 985,00 mensili**.

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfiti ed inesigibilità, spese d'assicurazione, spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Applicando il metodo avremo:

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = \text{€ } 985,00 \times 12 \text{ ann.} = \text{€ } 11.820,00$$

$$V_{\text{valore imm.}} = 0,75 \times \text{€ } 11.820,00 \times 1 / 0,036 = \text{€ } 246.250,00$$

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni avute da agenzie immobiliari locali, da pubblicazioni del settore immobiliare, e da dati dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, si può stabilire che per un immobile destinato a residenza, con caratteristiche simili il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 960,00 €uro/m² ed un valore massimo di 1.320,00 €uro/m² pertanto si assume come giusto il valore medio di **€uro 1.140,00 €uro/m²**; la superficie commerciale dell'immobile 226,70 m² circa, quindi il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore imm.}} = 226,70 \text{ m}^2 \times 1.140,00 \text{ €uro/m}^2 = \text{€uro } 258.438,00$$

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti, mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 (246.250,00 + 258.438,00) = \text{€uro } 252.344,00$$

In cifra tonda 252.300,00 €uro

Valore di mercato della casa unifamiliare su più livelli, sita in Avola (SR) Via F. Turati n°77: Euro #252.300,00(duecentocinquantaduecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'USUFRUTTO (metodo analitico).

Anche questo immobile come detto per il locale magazzino, è occupato dal signor OMISSIS, in forza di un diritto di servitù personale (usufrutto come detto) creatosi a partire dal giorno 27 novembre 2009; pertanto occorrerà stimare il peso del diritto d'usufrutto di cui gode il soggetto esecutato medesimo.

Metodo analitico per la determinazione del valore dell'usufrutto:

$$Vu = R \times \{(q^n - 1) / (r \times q^n)\} =$$

Dove: **Vu** = valore capitale dell'usufrutto da determinare;

n = numero di anni di vita probabile dell'usufruttuario (Val. ISTAT : 30,08 anni);

r = saggio di fruttuosità = canone locazione / Val. immobile = (stimato 0,047);

q = (1 + r), (stimato 1,047);

R = rendita annua dell'immobile (stimata Euro 11.820,00).

$$Vu = 11.820,00 \text{ €} \times \{ (1,047^{30,08} - 1) / (0,047 \times 1,047^{30,08}) \} =$$

$$Vu = 11.820,00 \text{ €} \times \{ (3,98 - 1) / (0,047 \times 3,98) \} = 188.252,04 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 188.300.00 Euro

Valore capitale dell'usufrutto in capo al signor OMISSIS, dell'abitazione sita nel Comune di Avola(SR), Via F. Turati n° 77, piano terra, primo, secondo: Euro # 188.300,00 (centottantottomilatrecento/00Euro).

SECONDO LOTTO.

Box autovettura sito nella Via F. Turati s.n.c., oggi foglio n. 51 part. 1258 sub 2;

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata a box autovettura.

Criteri di stima dell'immobile.

I criteri di stima sono i medesimi utilizzati nel lotto uno.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- g) Il tasso di capitalizzazione **(i)**;
- h) Il reddito locativo annuo **(R_{rla})**;
- i) Tutte le spese a carico del proprietario;

a) Il tasso di capitalizzazione (i) è compreso tra i seguenti valori: **2% < (i) < 6 %**

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo ed, il valore massimo, riferendolo al caso dell'immobile oggetto di stima, il tasso si è valutato pari a: **(i) = 3,85 %**

b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo **(R_{rla})**, al quale tuttavia, devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare, e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.

Il valore mensile di locazione per un alloggio con caratteristiche simili oscilla tra un valore min. di 60,00 Euro ed un valore max. di 90,00 Euro, pertanto si assume come giusto il valore medio di circa **€uro 75,00 mensili**.

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfitti e inesigibilità, spese d'assicurazione spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Applicando il metodo avremo:

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = \text{€ } 75,00 \times 12 \text{ ann.} = \text{€ } 900,00 \text{ €uro}$$

$$V_{\text{valore imm.}} = 0,75 \times \text{€ } 900,00 \times 1 / 0,0385 = \text{€ } 17.532,46 \text{ €uro}$$

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni prese nella zona durante il sopralluogo, informazioni avute da agenzie immobiliari locali e tramite pubblicazioni specifiche, si può stabilire che per un alloggio con caratteristiche simili il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 550,00 Euro/m² ed un valore massimo di 750,00 Euro/m².

per tanto si assume come giusto il valore medio per m² di **€uro 650,00** Euro/m²; la superficie commerciale dell'immobile 21,50 m² circa, pertanto il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore imm.}} = 21,50 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ Euro/m}^2 = 13.975,00 \text{ Euro}$$

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 (17.532,46 + 13.975,00) = 15.753,73 \text{ Euro}$$

Al valore dell'immobile così determinato occorre, detrarre i costi da sostenere al fine di separare il locale in oggetto dalla residenza alla quale attualmente è collegato direttamente, tramite il vano scala e tramite un'apertura che lo collega al piccolo cortile esistente all'interno del corpo di fabbrica; tali oneri sono stimati dallo scrivente pari a in circa 2.000,00 Euro

Pertanto, in definitiva, il valore dell'immobile in oggetto, è dato dalla differenza tra il valore di mercato ottenuto, al quale sono decurtati i costi a carico della futura proprietà, vale a dire:

$$\text{€uro } 15.753,73 - \text{€uro } 2.000,00 = \text{€uro } 13.753,73$$

In cifra tonda 13.800,00.

Valore di mercato della Box autovettura sito nella Via F. Turati s.n.c., in cifra tonda, Euro #13.800,00 (tredicimila ottocento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'USUFRUTTO (applicaz. del metodo analitico)

L'immobile è occupato dal signor OMISSIS in forza di un diritto di servitù personale (usufrutto come detto) creatosi a partire dal giorno 27 novembre 2009; pertanto occorrerà stimare il peso del diritto d'usufrutto di cui gode il soggetto esecutato medesimo.

Metodo analitico per la determinazione del valore dell'usufrutto:

$$Vu = R \times \{(q^n - 1) / (r \times q^n)\} =$$

Dove: **Vu** = valore capitale dell'usufrutto da determinare;

n = numero di anni di vita probabile dell'usufruttuario (Val. ISTAT: 30,08 anni);

r = saggio di fruttuosità = canone locazione / Val. immobile = (stimato 0,065);

q = (1 + r), (stimato 1,065);

R = rendita annua dell'immobile (stimata Euro 900,00).

$$Vu = 900,00 \text{ €} \times \{ (1,065^{30,08} - 1) / (0,065 \times 1,065^{30,08}) \} =$$

$$Vu = 900,00 \text{ €} \times \{ (6,64 - 1) / (0,065 \times 6,64) \} = 11.552,36 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 11.600,00 Euro

Valore capitale dell'usufrutto in capo al signor OMISSIS, del box autovettura sito in Avola (SR), Via F. Turati s.n.c. piano terra: Euro # 11.600,00 (undicimila seicento/00Euro).

RIEPILOGO DEL VALORE CAPITALE DI USUFRUTTO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

In definitiva quindi, dai valori ottenuti con i metodi utilizzati, salvo elementi a me sottaciuti, si ricavano i seguenti valori capitali di usufrutto in capo al signor OMISSIS:

PRIMO LOTTO.

- ▶ **Valore capitale dell'usufrutto in capo al signor OMISSIS, relativo al locale magazzino sito in Avola (SR), Via F. Turati n° 77/bis piano terra: Euro # 69.900,00 (settantanovemila novecento/00Euro).**
- ▶ **Valore capitale dell'usufrutto in capo al signor OMISSIS, relativo all'abitazione sita nel Comune di Avola(SR), Via F. Turati n° 77, piano terra, primo, secondo: Euro # 188.300,00 (centottantottomila trecento/00Euro).**

SECONDO LOTTO.

- **Valore capitale dell'usufrutto in capo al signor OMISSIS, relativo al box autovettura sito in Avola (SR), Via F. Turati s.n.c. piano terra: €uro # 11.600,00 (undicimila seicento/00€uro).**

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa

Siracusa, li 29 dicembre 2012.

L'esperto:

Firm. Dott. Arch. Natale Francesco Trombatore

ALLEGATI:

- 1) *Comunicazioni alle parti- avvisi di deposito;*
- 2) *Verbale di sopralluogo;*
- 3) *Visure Agenzia Territorio Siracusa;*
- 4) *Schede d'iscrizione al N.C.E.U. – Estratto di Mappa;*
- 5) *Stralcio dei progetti in Concessione Edilizia*
- 6) *Copia delle Concessioni Edilizie.*
- 7) *Visure presso Cons. Registri Immobiliari di SR – Copie conformi Rogiti Notarili;*
- 8) *Rilievo fotografico Immobili;*
- 9) *Spese sostenute dal C.T.U;*
- 10) *Schema di parcella C.T.U.;*
- 11) *Copia della relazione di consulenza tecnica su supporto digitale (CD-ROM).*