



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI GELA SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N.6/2020 SENT. N. 6/2020

FALL. --- OMISSIS ---

GIUDICE DELEGATO

**DOTT.SSA STEFANIA SGROI**

CURATORE FALLIMENTARE

**DOTT.SSA KATIA GULIZZI**

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA**

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

---

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

## PREMESSA

In data 05 ottobre 2020, il sottoscritto geom. Mario Iacono, in relazione al fallimento 06/2020 del tribunale di Gela, ha dato disponibilità alla redazione della relazione di stima dei seguenti beni immobili di proprietà del fall. --- OMISSIS ---, nato a Vittoria il --- Omissis --- ed ivi residente nella ----- :

1. BENI INSERITI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE UBICATO IN VIA GARIBALDI 465, VITTORIA (RG);
2. VILLETTA UNIFAMILIARE SITA IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA TARANTO N.1/C;
3. ABITAZIONE UBICATA AL PIANO 3, INTERNO 4, DELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA NELLA VIA RUGGERO SETTIMO N. 31;
4. ABITATIVE UBICATE NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA PALERMO N.47;
5. BENI UBICATI IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA C/DA ANGUILLA;
6. APPARTAMENTI UBICATI NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, PROSPICIENTE LA VIA TRIESTE, VIA LIVORNO E VIA PESCARA;

Il 16 ottobre 2020 la Dott.ssa Katia Gulizzi, nella qualità di curatore fallimentare, conferiva al sottoscritto " ... *al fine di provvedere alla individuazione catastale dei beni di proprietà del fallito --- Omissis --- (--- OMISSIS ---), alla sua valutazione, anche su eventuali possibilità di procedere ad una divisione giudiziale o stragiudiziale della comunione, ed all'acquisizione di tutte quelle informazioni necessarie al curatore per la vendita e il trasferimento del bene, nonché a redigere un relazione ipocatastale per tutti gli aspetti di interesse e teleologicamente orientati alla vendita endofallimentare.*" Il seguente incarico:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la 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

**MARIO IACONO**  
**GEOMETRA**

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; (1)

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Devono essere allegati:

- ◆ rappresentazione mappale dell'immobile al Nuovo Catasto Terreni;
- ◆ certificato di destinazione urbanistica;
- ◆ certificato Catastale dell'Ufficio Tecnico Erariale;
- ◆ planimetrie e foto dell'immobile;
- ◆ visure ipotecarie da cui risultino gli estremi delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie con domicilio dei creditori compresi oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente e vincoli incidenti sulla natura edificatoria e connessi con il carattere storico artistico;
- ◆ se il bene è occupato il titolo dell'occupazione (e l'indicazione della sua eventuale registrazione) oppure se vi è un'occupazione senza titolo;
- ◆ copia dell'atto di provenienza dell'immobile con i valori accertati e concordati dall'Ufficio del Registro;
- ◆ eventuale copia della domanda di condono edilizio;
- ◆ elenco delle eventuali difformità ex L. 47/85;

In data 20 ottobre 2020 il sottoscritto comunicava accettazione dell'incarico.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto presenta la seguente:

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **RACCOLTA DATI**

Il sottoscritto per mezzo di ricerche eseguite presso gli enti competenti al fine di poter ottenere tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico ottenuto, ha reperito i seguenti:

- Visure catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa catastale ottenute per mezzo di ricerche effettuate telematicamente all'Agenzia Entrate;
- Visure ipotecarie;
- Titoli di proprietà;
- Autorizzazioni edilizie (ove necessarie e ove presenti);

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

---

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

In seguito all'acquisizione dei suddetti dati il sottoscritto, in data 10/02/2021 si è recato sui luoghi per poter verificare la corrispondenza dei dati urbanistici e catastali con lo stato di fatto e cogliere elementi fondamentali allo svolgimento dell'incarico ottenuto.

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI E ISPEZIONI IPOCATASTALI (IN RISPOSTA AI QUESITI N. 1-3-4-5-8)**

### **1. BENI INSERITI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE UBICATO IN VIA GARIBALDI 465, VITTORIA (RG);**

- a. Appartamento ubicato al piano terzo;  
b. Box auto ubicato al piano interrato;

L'unità immobiliare 1a) è censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.
221	1076	60	1	A/3	3	6,5 vani	Tot.130 mq. Tot. Escluso aree scoperte: 124 mq.	€352,48	Via G. Garibaldi n.465	3

Confina a ovest con sub 59 di proprietà --- Omissis ---, a sud con sub 6 vano scala condominiale e a nord con sottostante sub 1 bene comune condominiale.

L'unità immobiliare 1b) è censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.
221	1076	43	1	C/6	2	20 mq.	Tot. 20 mq.	€ 44,42	Via G. Garibaldi n.465	S1

Confina a ovest con sub 42 di proprietà --- Omissis --- e --- Omissis ---, a sud con sub 4 spazio di manovra e a est con sub 44 di proprietà di --- Omissis --- e --- Omissis ---.

Le unità immobiliari indicate al punto (1) sono in testa alla ditta:

- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/2;  
- --- OMISSIS ---(--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/2;

Titolo pervenuto a --- OMISSIS --- per mezzo di:

- Atto di VENDITA rogato dal Dottor --- Omissis ---Guglielmino, notaio in Vittoria il 14 dicembre 1995, repertorio n. 24044;

Ispezione ipotecarie:

- Trascrizione del 29/12/1995, registro particolare 12227, registro generale 15249, pubblico ufficiale Guglielmino Giovanni, repertorio 24044 del 14/12/1995 atto tra vivi, compravendita;
- Trascrizione del 28/05/1998, registro particolare 5599, registro generale 6833, pubblico ufficiale Comune di Vittoria repertorio 260 del 15/05/1998, atto amministrativo – Concessione Edilizia;
- Trascrizione del 13/07/2006, registro particolare 9802, registro generale 17160, pubblico ufficiale Di Matteo Maria repertorio 61191 del 26/06/2006, atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale;

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA

## 2. VILLETTA UNIFAMILIARE SITA IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA TARANTO N.1/C;

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.
173	82	10	2	A/2	1	5 Vani	Tot.171 mq. Tot. Escluso aree scoperte: 162 mq.	€ 188,77	Via taranto n.1/c	T-1

Confina a nord con sub 9 di proprietà di Prelati, a ovest con via Taranto e a sud con sub 11 di proprietà di --- Omissis --- e Firrincieli.

Le unità immobiliari indicate al punto (2) sono in testa alla ditta:

- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/2;
- --- OMISSIS ---(--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/2;

Titolo pervenuto a --- OMISSIS --- per mezzo di:

- Atto di VENDITA rogato dal Dottor --- Omissis ---Guglielmino, notaio in Vittoria il 10 luglio 2000, repertorio n. 33239;

Ispezione ipotecaria:

- Trascrizione del 11/07/2000, registro particolare 8296, registro generale 10383, pubblico ufficiale Guglielmino Giovanni, repertorio 33239 del 10/07/2000, atto tra vivi – compravendita;
- Iscrizione del 13/07/2006, registro particolare 5114, registro generale 17162 pubblico ufficiale Di Matteo Maria, repertorio 61240 del 28/06/2006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

## 3. ABITAZIONE UBICATA AL PIANO 3, INTERNO 4, DELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA NELLA VIA RUGGERO SETTIMO N. 31;

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.	Int.
209	546	13	1	A/3	4	7,5 Vani	Tot.161 mq. Tot. Escluso aree scoperte: 153 mq.	€ 503,55	Via R. Settimo n. 31	3	4

Confina a nord con via G. Matteotti, a est con sub 12 di proprietà di Lazzarelli e a sud con via Principe Umberto.

Le unità immobiliari indicate al punto (3) sono in testa alla ditta:

- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/3;
- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/3;
- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/3;

Titolo pervenuto a --- OMISSIS --- per mezzo di:

- 1/9 in SUCCESSIONE di --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- registrazione sede Roma, volume 258 n.33 del 19/03/2009;
- 2/9 in SUCCESSIONE di --- OMISSIS --- registrazione sede Vittoria in data 18/02/2020, volume 88888, n.61206;

Ispezioni ipotecarie:

**MARIO IACONO**  
**GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it

P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA

- *Trascrizione del 30/07/2009, registro particolare 9771, registro generale 16344, pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 33/258 del 19/03/2009, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione;*
- *Trascrizione del 16/04/2020, registro particolare 3259, registro generale 4832, pubblico ufficiale vittoria repertorio 61206/88888 del 14/04/2020, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione;*

#### **4. ABITATIVE UBICATE NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA PALERMO N.47;**

- Appartamento al piano terra;*
- Appartamento al piano primo;*

L'unità immobiliare 4a) è censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.
193	849	2	2	A/3	2	4,5 vani	Tot.131 mq. Tot. Escluso aree scoperte: 121 mq.	€158,04	Via Palermo n.42	T

Confina a ovest con via Palermo, a nord con proprietà di --- Omissis --- e a est con proprietà di -- Omissis ---.

L'unità immobiliare 4b) è censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.
193	849	3	2	A/3	2	4,5 vani	Tot.92 mq. Tot. Escluso aree scoperte: 81 mq.	€158,04	Via Palermo n.42	I

Confina a ovest con via Palermo, a nord con proprietà di --- Omissis --- e a est con proprietà di -- Omissis ---.

Le unità immobiliari indicate al punto (4) sono In testa alla ditta:

- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/3;
- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/3;
- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/3;

Titolo pervenuto a --- OMISSIS --- per mezzo di:

- *1/9 in SUCCESIONE di --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- registrazione sede Roma, volume 258 n.33 del 19/03/2009;*
- *2/9 in SUCCESIONE di --- OMISSIS --- registrazione sede Vittoria in data 18/02/2020, volume 88888, n.61206;*

Ispezioni ipotecarie:

- *Trascrizione del 30/07/2009, registro particolare 9771, registro generale 16344, pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 33/258 del 19/03/2009, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione;*
- *Trascrizione del 16/04/2020, registro particolare 3259, registro generale 4832, pubblico ufficiale vittoria repertorio 61206/88888 del 14/04/2020, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione;*

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it

P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



## 5. BENI UBICATI IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA C/DA ANGUILLA;

a. Porzione di fabbricato;

b. Fondo rustico;

L'unità immobiliare 5a) è censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.
174	1009	1	1	C/2	2	20 mq.	Tot.28 mq..	€50.61	C/da Anguilla sn	T

Confina a nord con particella 1008 di proprietà di --- Omissis --- - Migliore, a ovest con particella 974 di proprietà di --- Omissis --- --- Omissis --- e a est con particella 1011 di proprietà di --- Omissis --- --- Omissis ---

Il fondo rustico indicato alla lettera 5b) è censita al N.C.T. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Mapp.	Qualità classe		Superficie		Reddito		DESTINAZIONE URBANISTICA	
				Ha	are ca	Domenicale	Agrario		
174	46	Vigneto	2		03	80	€5.10	€1.67	"E" (uso agricolo)
174	227	Seminativo irrig	2		16	40	€23.72	€8.89	"E" (uso agricolo)
174	233	Seminativo irrig	1		29	90	€50.71	€18.06	"E" (uso agricolo)
174	259	Seminativo arbor	4		11	40	€3.83	€1.18	"E" (uso agricolo)
174	260	Seminativo arbor	4		30	10	€10.10	€3.11	"E" (uso agricolo)
174	306	Seminativo irrig	2		04	00	€5.78	€2.17	"E" (uso agricolo)
174	310	Seminativo irrig	2		14	50	€20.97	€7.86	"E" (uso agricolo)
SOMMANO				01	10	10			

Le unità immobiliari indicate al punto 5) sono In testa alla ditta:

- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/6;
- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/6;
- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/6;
- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 9/18;

Titolo pervenuto a --- OMISSIS --- per mezzo di:

- 1/18 in SUCCESSIONE di --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- registrazione sedi Roma, volume 258 n.33 del 19/03/2009;
- 2/18 in SUCCESSIONE di --- OMISSIS --- registrazione sede Vittoria in data 18/02/2020, volume 88888, n.61206;

Ispezioni ipotecarie:

- Trascrizione a favore del 20/01/2003, registro particolare 813, registro generale 1023, pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO, repertorio 45/288, del 07/08/2001, atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 30/07/2009, registro particolare 9771, registro generale 16344, pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 33/258 del 19/03/2009, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione;
- Trascrizione a favore del 31/12/2009, registro particolare 15790 registro generale 25609, pubblico ufficiale Scifo Maria, repertorio 14253/4484 del 07/12/2009 atto tra vivi - compravendita;

**MARIO IACONO**  
**GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 - Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 -



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA

- *Trascrizione a favore del 16/04/2020, registro particolare 3259, registro generale 4832 pubblico ufficiale Vittoria repertorio 61206/88888, del 14/04/2020 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;*

## **6. APPARTAMENTI UBICATI NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, PROSPICIENTE LA VIA TRIESTE, VIA LIVORNO E VIA PESCARA;**

- Abitazione al piano terra con accesso dalla via Trieste 29;*
- Abitazione al piano primo con accesso dalla via Pescara;*
- Lastrico solare al piano secondo con accesso dalla via Pescara;*

L'unità immobiliare 6a) è censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.
166	319	1	2	A/3	2	5,5 vani	Tot.143 mq. Tot. Escluso aree scoperte: 139 mq.	€193,15	Via Trieste n. 29\	T

Confina a sud con via Trieste, a est con via Livorno e nord con via Pescara

L'unità immobiliare 6b) è censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup cat	Ren.	via/piazza	P.
166	319	2	2	A/3	2	6,5 vani	Tot.145 mq. Tot. Escluso aree scoperte: 136 mq.	€228,27	Via Pescara	I-2

Confina a sud con via Trieste, a est con via Livorno e nord con via Pescara

L'unità immobiliare 6c) è censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come segue:

F.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	via/piazza	P.
166	319	3	2	Lastrico solare	Via Pescara	I-2

Confina a sud con via Trieste, a est con via Livorno e nord con via Pescara

Le unità immobiliari indicate al punto 6) sono In testa alla ditta:

- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/15;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/15;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/15;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 20/300;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/5;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 40/900;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/5;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 1/5;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 40/900;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---)..... PROPRIETA' 40/900;

Titolo pervenuto a --- OMISSIS --- per mezzo di:

- *1/15 in SUCCESSIONE di --- OMISSIS --- registrazione sede Vittoria in data 18/02/2020, volume 88888, n.61206;*

Ispezioni ipotecarie:

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA

- *Trascrizione del 25/01/2003, registro particolare 1085, registro generale 1397, pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 87/216 del 07/02/2002, atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;*
- *Iscrizione del 14/12/2004, registro particolare 8708 registro generale 26032, pubblico ufficiale "monte paschi se.ri.t." servizio riscossione tributi repertorio 32803/2004 del 22/11/2004, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del dpr 602/1973;*  
*Documenti successivi correlati:*  
*Annotazione n. 2863 del 10/12/2005 (cancellazione totale);*
- *Iscrizione del 21/07/2007, registro particolare 4562, registro generale 17558, pubblico ufficiale "serit sicilia spa" repertorio 28652/2007 del 21/05/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/1973;*  
*Documenti successivi correlati:*  
*Annotazione n. 1688 del 17/06/2014 (cancellazione totale);*
- *Trascrizione del 16/04/2020, registro particolare 3259, registro generale 4832, pubblico ufficiale Vittoria, repertorio 61206/88888 del 14/04/2020, atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;*
- *Trascrizione del 17/11/2020, registro particolare 9912, registro generale 13620, pubblico ufficiale Vittoria, repertorio 363866/88888 del 09/11/2020, atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;*

## **LEGITTIMITA' EDILIZIA E DESCRIZIONE DEI BENI** (IN RISPOSTA AI QUESITI 2-6-7-9)

### **1. BENI INSERITI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE UBICATO IN VIA GARIBALDI 465, VITTORIA (RG);**

- a. Appartamento ubicato al piano terzo;
- b. Box auto ubicato al piano interrato;

Trattasi di un appartamento e ubicato al piano terzo e un box auto al piano interrato di un complesso residenziale costituito da un immobile a più piani sito in Vittoria nella via Garibaldi n.465.

La legittimità edilizia dei beni è assicurata dalla Concessione Edilizia n. 146 del 02/04/1993 per i lavori di nuova costruzione di un complesso edilizio e successiva Concessione Edilizia n. 260 del 15/05/1998 per i lavori di completamento.

L'immobile ove sono ubicate le unità immobiliari sorge all'estremo limite del nucleo urbanizzato del Comune di Vittoria, alle porte della città dove si imbecca la SP17 che porta alla frazione di Scoglitti. La zona, nonostante l'ubicazione limitrofa è una zona che rientra fra quelle che godono di tutti i servizi e di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'intero complesso è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato; i solai di piano e di copertura sono in latero cemento armato; i tamponamenti, realizzati in laterizi, sono stati intonacati e rifiniti al quarzo con finitura a graffiato.

L'immobile è allacciato alle reti pubbliche idrica, fognaria, elettrica e del metano.

**MARIO IACONO**  
**GEOMETRA**

---

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA

- a) L'appartamento a destinazione residenziale è ubicato al piano terzo, quarto fuori terra, e si sviluppa, oltre a circa 20 mq. di balconi, su una superficie di circa 124 mq. che si suddividono in un ingresso – salotto, una cucina abitabile, una lavanderia, un disimpegno, tre camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno e un ripostiglio.

L'appartamento è completo di finiture di modesta qualità: le pareti divisorie realizzate con tavolati in forati da cm. 8,00 sono stati intonacati con malta civile per interni e rifiniti a gesso; gli infissi sono in alluminio a taglio freddo; la pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica;

I servizi sono dotati di ogni pezzo igienico sanitario completi di rubinetteria con immissione di acqua potabile per mezzo di impianto idrico e scarico nella rete fognaria.

L'impianto termico è costituito da radiatori alimentati da una caldaia a metano.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Internamente l'abitazione si presenta in stato di usura e degrado a causa di infiltrazioni provenienti dai piani superiori e alla presenza di muffe la cui proliferazione è stata favorita dalle condense derivanti da continui sbalzi termici tra gli ambienti interni e quelli esterni.



- b) Il box auto si trova al piano semi interrato ha una superficie di circa 20 mq. La pavimentazione è in mattonelle di cemento e le pareti e le volte sono rifinite a gesso. L'accesso al box avviene attraverso un infisso in lamierino con meccanismo basculante manuale nonostante il box sia fornita da energia elettrica utilizzata esclusivamente per l'illuminazione.

**MARIO IACONO**  
**GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA



## 2. VILLETTA UNIFAMILIARE SITA IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA TARANTO N.1/C;

Trattasi di una villetta unifamiliare ricavata da quello che un tempo era un unico corpo di fabbrica e oggi costituisce un complesso residenziale composto da più unità abitative.

**MARIO IACONO**  
GEOMETRA

---

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

L'edificio, verosimilmente edificato in data anteriore al 1942 ha subito lavori di ristrutturazione per i quali è stata rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere n. 98 del 02/07/1983 e successiva variante al progetto approvato giusta Concessione per l'esecuzione di opere n. 12 del 29/01/1985.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici, lo stato di fatto presenta delle difformità sostanziali anche relativamente al volume occupato di seguito meglio descritte.

La villetta è ubicata in Vittoria e precisamente nella frazione marinara Scoglitti, nella via Taranto 1/c.

La zona in cui è ubicato l'immobile è servita di ogni opera di urbanizzazione primaria e secondaria, e per la sua posizione strategica, non solo rispetto alle strutture balneari e al mare, ma anche rispetto la piazza centrale e rispetto le attività commerciali che servono la frazione, è idonea alla residenza, non solo per la villeggiatura estiva.

La sagoma dell'unità residenziale è di forma rettangolare e si presenta con due lati adiacenti ad altre proprietà e due liberi di cui uno prospiciente la via Taranto al numero civico 1/c che rappresenta l'ingresso principale, e l'altro prospiciente una stradina privata che costituisce bene comune alle proprietà che compongono il complesso e la quale si allaccia alla via Vincenzo Malfà.

Il fabbricato, originariamente è stato realizzato con muratura portante in pietrame misto, i solai di piano in latero cemento armato con copertura in legno e sovrastante manto di tegole.

Da progetto la villetta si sviluppa su due piano fuori terra collegati, per mezzo di una scala interna con anima in ferro e pedate in legno massello. Il piano terra adibito principalmente a zona giorno occupa una superficie lorda di circa 85 mq. oltre a circa 40 mq. di verande, mentre al piano primo, adibito a zona notte, troviamo altri 51 mq. circa di costruzione e circa 20 mq. di verande. In totale quindi sono circa 136 mq. l'abitazione e circa 60 mq. verande e balconi.

*Le opere realizzate abusivamente consistono nella diversa distribuzione degli ambienti interni e nella copertura di parte della terrazza a beneficio della zona notte, con conseguente aumento di volume occupato.*

Gli infissi sono in legno massello, la finitura esterna con tonachino chiaro per esterni, il muro di delimitazione del lotto di proprietà è costituito da un muretto in pietra locale posata a secco, la pavimentazione esterna delle verande è in cotto.

Internamente le finiture sono di buona qualità: la pavimentazione e i rivestimenti in ceramica, le porte in legno tamburato, le pareti rifinite a gesso, i servizi dotati di ogni pezzo igienico sanitario completo di rubinetteria.

Lo scarico avviene direttamente nella rete fognaria pubblica.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo della cisterna di accumulo allacciata alla rete idrica pubblica e ubicata nella particella 2140 alla quale è possibile accedervi in virtù della servitù di passaggio al solo fine di eseguire interventi di manutenzione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA



### **3. ABITAZIONE UBICATA AL PIANO 3, INTERNO 4, DELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA NELLA VIA RUGGERO SETTIMO N. 31;**

L'appartamento è ubicato al piano terzo interno 4 di dell'immobile sito in Vittoria tra le vie G. Matteotti, la via Ruggero Settimo e la P. Umberto.

*L'immobile ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato per mezzo di autorizzazione n. 734 del 27/08/1968, e successivo Nulla Osta per esecuzione lavori edili in variante n. 193 del 11/10/1969.*

*La legittimità dell'immobile è assicurata dal certificato di agibilità rilasciato in data 05/06/1972, prot. n. 517.*

*N.B.: Il 23/05/1972 al n.107 è stata rilasciata varante che riguarda solo il piano secondo, quindi non riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente.*

Lo stabile ove sono ubicate le unità immobiliari ricade in una posizione di particolare pregio sia perché gode di tutti i servizi e tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sia per la sua centralità rispetto il nucleo urbano, sociale e commerciale del Comune di Vittoria. Ad angolo fra la via Giacomo Matteotti e la via Garibaldi che rappresentano due arterie principali, si trova ubicato a pochi passi dalla piazza centrale del popolo, centro nevralgico del territorio, a pochi passi dalla via Cavour, che rappresenta il polo commerciale di Vittoria, a pochi passi dagli uffici comunali nonché dal palazzo del municipio e a pochi passi da tutti i sevizi (tabacchi, posta, supermercati, ecc.).

Realizzato con una struttura intelaiata in cemento armato e solaio di piano e di copertura in latero cemento armato, l'immobile si eleva per n.8 piano fuori terra e n.1 piano interrato, collegati per mezzo di ascensori e scale in cemento armato rivestite in travertino con ringhiera in ferro verniciato. I tamponamenti sono stati realizzati in laterizi di spessore 30 cm.

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

L'appartamento in oggetto è ubicato al terzo piano, con accesso dalla via Ruggero Settimo al numero civico 31.

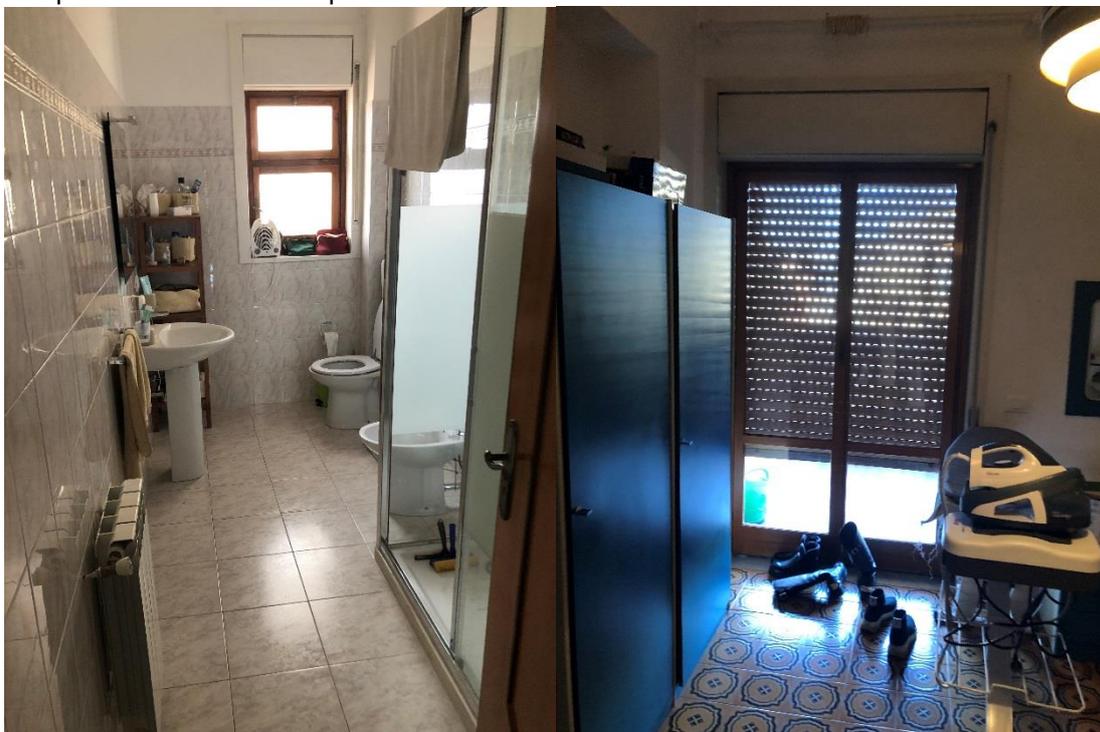
L'unità, oltre a circa 31 mq. di balconi, occupa una superficie di 153 mq., suddivisi in 6 vani e servizi.

Internamente l'immobile è rifinito in ogni sua parte con finiture che testimoniano l'anno di edificazione dell'immobile seppur in buono stato di manutenzione. Le pareti e le volte sono rifinite a gesso, la pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica, le porte in legno tamburato, gli infissi sono in legno dotati di avvolgibili in PVC, le ringhiere ai balconi in ferro verniciato.

I servizi sono dotati di ogni pezzo igienico sanitario completi di rubinetteria con immissione di acqua potabile per mezzo di impianto idrico e scarico nella rete fognaria.

L'impianto termico è costituito da radiatori alimentati da una caldaia a metano.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.



#### **4. ABITATIVE UBICATE NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA PALERMO N.47;**

Trattasi di due unità abitative che costituiscono l'immobile sito nella via Palermo al n. 47, in Scoglitti, frazione di Vittoria.

*In seguito a ricerche effettuate presso gli uffici urbanistica del Comune di Vittoria non è stato rilevato nessun titolo edilizio che possa legittimare l'esistenza dell'immobile, il quale ricade su un lotto che secondo la perimetrazione del 1967 era circoscritto all'interno della del nucleo urbano, per cui l'edificazione andava legittimata mediante apposita autorizzazione edilizia. Considerando inoltre che le tecnologie costruttive adottate e gli elementi architettonici che costituiscono il manufatto indicano che l'arco temporale in cui è stato edificato l'immobile sia nei primi anni 60. Tutto ciò considerato, **il sottoscritto ritiene che l'immobile sia abusivo e non***

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

***sia altresì applicabile art. 40 della L.47/85 in quanto l'immobile non presenta caratteristiche che rispecchino i parametri necessari alla verifica della "doppia conformità" necessaria al fine di rientrare nelle previsioni di sanabilità.***

L'immobile è stato edificato su un lotto di forma trapezoidale di circa 165 mq. prospiciente la via Palermo, nel tratto tra la via Livorno e la via Taranto, in zona centralissima di Scoglitti, frazione marinara del Comune di Vittoria, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a pochi metri dalla piazza centrale, dal porto, dalle strutture balneari e da tutti i servizi necessari (supermercati, farmacia, tabacchi, ecc.).

Il fabbricato, **che occupa in sagoma una superficie di circa 120 mq ed un volume di circa 1.200,00 mc.**, si sviluppa su due piani fuori terra. La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di tufo poggianti su cordoli in cemento armato; il solaio di piano è stato realizzato in latero cemento armato, la copertura in parte è stata realizzata con un solaio in latero cemento armato e in parte con un tetto a unica falda inclinata con travi portanti in legno lamellare sulle quali poggiano tavole di abete con sovrastante manto di tegole.

Una scala a chiocciola esterna realizzata in ferro collega i due piani.

L'immobile è allacciato alle rispettive reti idrica e fognaria pubbliche.

a) Il piano terra, oltre a una veranda sul retro dell'immobile di circa 45 mq., è composto da un disimpegno, un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno e una cucina che occupano una superficie di circa 118 mq. Internamente l'appartamento è rifinito in ogni sua parte con materiali che suggeriscono un'epoca di costruzione compresa tra gli anni 1960 e il 1970.

I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle in scagliette di marmo, i rivestimenti alle pareti sono in ceramica, le pareti e le volte rifinite a base di tonachino bianco, le porte in legno tamburato, gli infissi in legno dotati di scuri e i servizi dotati di ogni pezzo igienico sanitario completi di rubinetteria.

b) Il piano primo oltre a una terrazza di circa 54 mq., occupa una superficie di circa 66 mq. divisi in un disimpegno, una camera da letto, un soggiorno, un bagno e una cucina.

Le componenti di questa unità abitativa raccontano due diversi tempi di edificazione. Nella parte che si affaccia sul retro, il vano adibito a cucina presenta le stesse finiture utilizzate al piano terra, quindi porte in legno tamburato, infissi in legno massello dotati di scuri e pavimenti con scagliette di marmo, suggerendo così che la realizzazione di detta porzione di appartamento avviene nello stesso intervento di edificazione dell'appartamento al piano terra. Mentre la rimanente parte edificata al piano primo è stato sicuramente oggetto di un ampliamento e quindi edificato in un secondo momento, di questo ne forniscono ampia testimonianza le finiture, ovvero pavimentazione in ceramica di più recente manifattura, infissi in legno e dotati di avvolgibili in PVC, porte in legno tamburato, portoncino di ingresso in alluminio. In questa porzione di immobile la copertura passa da solaio in latero cemento armato a tetto a falda inclinata in legno con sovrastante manto di tegole.

I servizi sono dotati di ogni pezzo igienico sanitario completi di rubinetteria e le pareti rifinite con tonachino bianco.

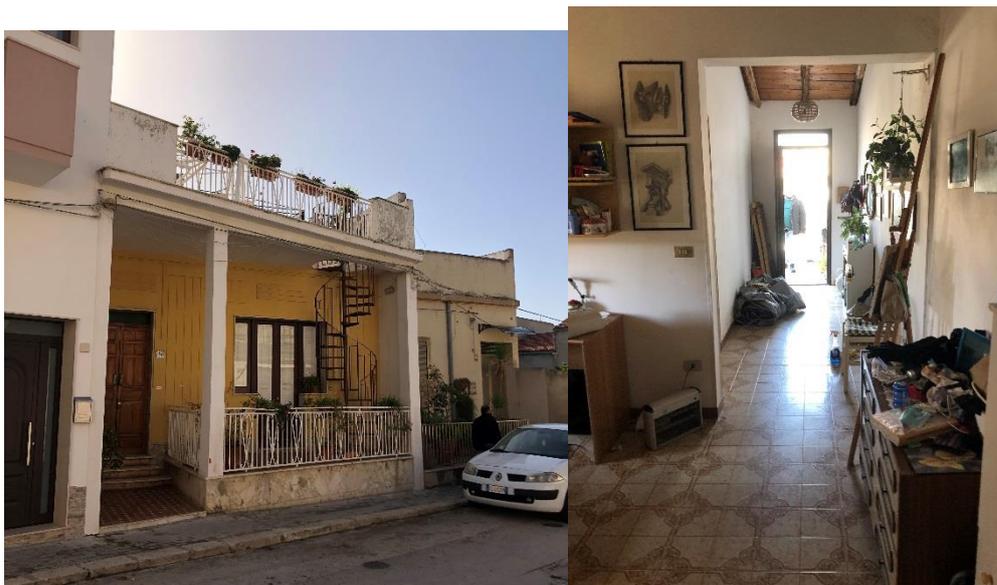
*Il lotto sul quale sono edificate le opere, come già specificato, totalmente abusive, secondo le prescrizioni del P.R.G. del Comune di Vittoria ricade in Z.T.O. "BS1" conferendo quindi al lotto di 165 mq. una capacità edificatoria pari ad un volume massimo consentito di 1.000 mc.*

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA



## 5. BENI UBICATI IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA C/DA ANGUILLA;

Il lotto indicato al numero 5 è composto da 8 unità immobiliari, di cui 7 sono terreni e 1 è una porzione di fabbricato.

I beni sono ubicati in Vittoria nella periferia della frazione di Scoglitti in contrada anguilla e più precisamente sono raggiungibili percorrendo per circa 1,2 km la S.P. 17 da Scoglitti verso Vittoria dove bisogna imboccare la via Generale Salvatore Pelligra per poi, percorrendo circa 450 metri, svoltare a sinistra.

*Secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria i beni ricadono interamente in Zona Agricola.*

a) La porzione di fabbricato riguarda un deposito di circa 20 mq. che assieme ad altre unità compone un manufatto realizzato in epoca verosimilmente antecedente al 1967, molto prima di detta data se si considerano gli elementi che lo costituiscono.

Il manufatto, di sagoma pressoché quadrata, è costituito in muratura portante realizzata in pietrame misto sul quale poggia una copertura a doppia falda inclinata realizzata con travi in legno sul quale poggia una copertura in canneto misto a gesso e con sovrastante manto di coppi siciliani.

Le condizioni in cui si presenta sono del tutto fatiscenti e non lo rendono agibile; la muratura a tratti presenta lesioni importanti nonché cedimenti; il tetto è parzialmente crollato.

b) I terreni di diversa forma e consistenza non sono adiacenti fra di loro, ma sono tutti ricompresi in un raggio di 200 m di distanza. Sono di natura pianeggiante e idonei alla coltivazione o al pascolo del bestiame.

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA



## **6. APPARTAMENTI UBICATI NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, PROSPICIENTE LA VIA TRIESTE, VIA LIVORNO E VIA PESCARA;**

Trattasi di due abitazioni ubicate ai piani terra e primo e di un lastrico solare al piano secondo che compongono l'immobile sito in Vittoria, specificatamente nella frazione di Scoglitti, ad angolo tra la via Trieste, via Livorno e via Pescara.

*La legittimità dell'immobile è sancita da due autorizzazioni edilizie:*

*La prima rilasciata in data 02/12/1972, pratica n. 308 con la quale si autorizzava la ricostruzione del solo piano terra.*

*La seconda, come Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata ai sensi della L. 47/85 al n. 134 del 17/03/1989 con la quale venivano autorizzati i lavori di costruzione del piano primo.*

La zona in cui è ubicato l'immobile è servita di ogni opera di urbanizzazione primaria e secondaria e per la sua posizione strategica, non solo rispetto alle strutture balneari e al mare, ma anche rispetto la piazza centrale e rispetto le attività commerciali che servono la frazione, è idonea alla residenza, non solo di villeggiatura estiva.

L'immobile sorge su un lotto di forma trapezoidale ed è stato realizzato con muratura portante costituita da blocchi di arenaria poggiante su cordoli in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono in latero cemento armato, la copertura è del tipo a terrazza praticabile con accesso per mezzo di un torrino scala, i vari piani sono collegati da una scala in cemento armato esterna rifinita con lastre di travertino e ringhiera in ferro verniciato, così come le ringhiere dei balconi. La finitura esterna è stata realizzata con effetto graffiato a base di quarzo.

Le unità che compongono l'immobile sono servite da una cisterna di acqua potabile allacciata alla rete idrica comunale, così come gli scarichi allacciati alla rete fognaria pubblica e la caldaia alla rete di fornitura del metano.

**6a) l'abitazione ubicata al piano terra, oltre a circa 46 mq. tra balconi e cavedio, occupa una superficie di circa 123 mq.**

Internamente l'immobile è rifinito in tutte le sue parti con finiture che rispecchiano l'epoca di costruzione ma in buono stato di manutenzione.

La pavimentazioni e i rivestimenti sono in ceramica, le porte in legno tamburato, le pareti e le volte intonacate e rifinite a gesso, gli infissi sono in legno dotati di avvolgibili in pvc.

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229

T: 0932/862458

M:gometramarioiacono@outlook.it

P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA

I servizi sono dotati di ogni pezzo igienico sanitario completi di rubinetteria con immissione di acqua potabile per mezzo di impianto idrico e scarico nella rete fognaria.

L'impianto termico è costituito da radiatori alimentati da una caldaia a metano.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

6b) l'appartamento ubicato al piano primo, oltre a circa 60 mq. di balconi, occupa una superficie di circa 123 mq.

Internamente l'immobile è rifinito in tutte le sue parti con finiture che rispecchiano l'epoca di costruzione ma in buono stato di manutenzione.

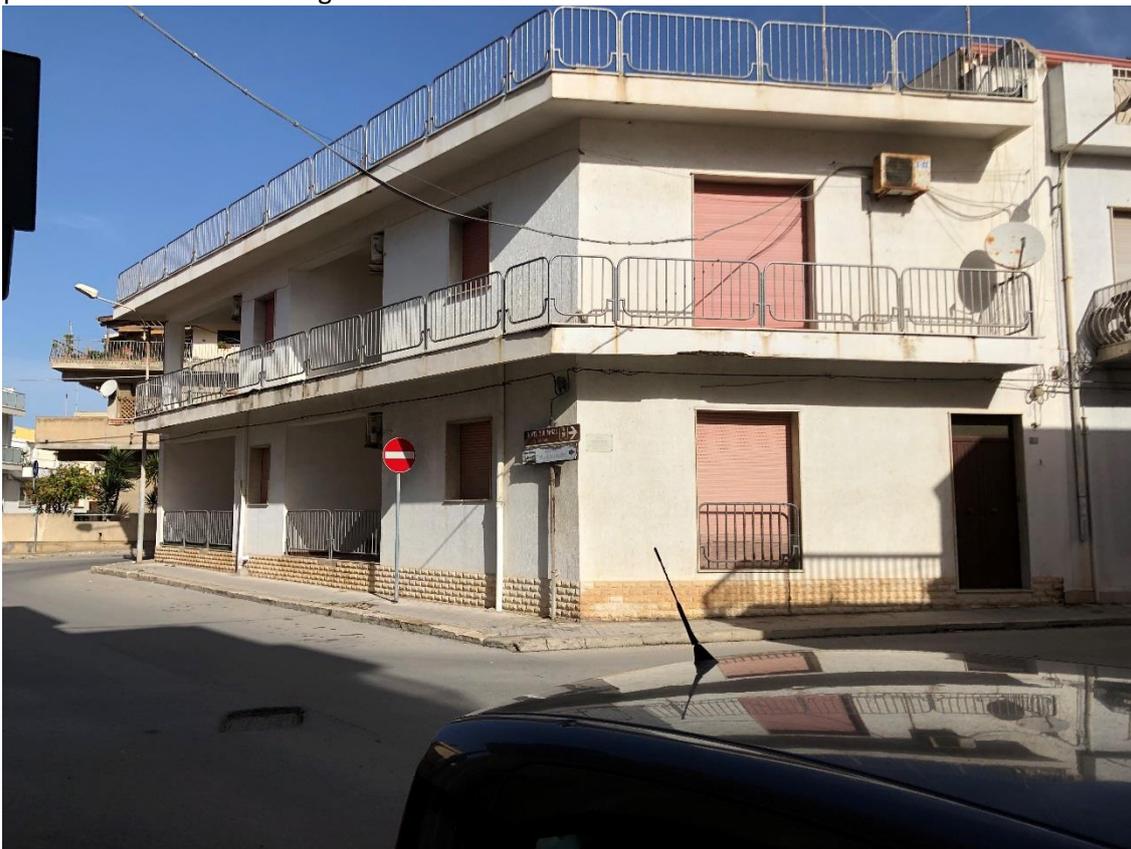
La pavimentazioni e i rivestimenti sono in ceramica, le porte in legno tamburato, le pareti e le volte intonacate e rifinite a gesso, gli infissi sono in legno dotati di avvolgibili in pvc.

I servizi sono dotati di ogni pezzo igienico sanitario completi di rubinetteria con immissione di acqua potabile per mezzo di impianto idrico e scarico nella rete fognaria.

L'impianto termico è costituito da radiatori alimentati da una caldaia a metano.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

6c) il lastrico solare si spalma su circa 170 mq. oltre a un manufatto di circa 13 mq. utilizzato come ripostiglio. La pavimentazione del lastrico è in mattonelle di cemento e lungo su tutto il perimetro è infissa una ringhiera in ferro verniciato.



**MARIO IACONO**  
**GEOMETRA**

CELL. 393 3195229

T: 0932/862458

M: gometramarioiacono@outlook.it

P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### 1. BENI INSERITI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE UBICATO IN VIA GARIBALDI 465, VITTORIA (RG);

*Per la determinazione del valore dell'immobile e per il valore del canone annuale d'affitto, il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dell'anno di costruzione, della legittimità edilizia, del tipo di struttura, del tipo di finiture, dello stato di conservazione e soprattutto dei prezzi che sono praticati nella piazza commerciale di Vittoria per immobili simili.*

*Il sottoscritto, considerando quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ritiene che il metodo di valutazione più appropriato per beni simili a quello in oggetto è il **metodo finanziario** e il **metodo del confronto di mercato**.*

#### a. Appartamento ubicato al piano terzo;

##### - **Metodo finanziario:**

Dal confronto dei dati pertinenti disponibili si può ipotizzare quanto segue:

Il ricavo mensile che l'abitazione può dare è pari a circa €370,00;

Ai valori sopracitati va detratto il 20% per spese (manutenzione, ammortamento, sfitto, inesigibilità, imposte, ecc.), ottenendo quindi un reddito netto annuo così calcolato:

$€370,00 * 12 * -20\% = €3.552,00$  reddito netto annuo per l'abitazione;

Tale importo capitalizzato al tasso del 4% da un valore dei beni pari a:

**$€3.552,00 / 0.04 = €88.800,00$**

##### - **Metodo del confronto di mercato:**

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a €600,00 al mq. per l'appartamento pertanto si ha:

**Abitazione mq. 129 circa** (circa 124 mq. interni + circa 20 mq. balconi \* 0.25 (coefficiente di differenziazione per balconi e terrazze) \* **€600,00/mq. = €77.400,00;**

*Fatta la media dei valori ricavati dal metodo finanziario e dal metodo del confronto di mercato si ottiene un importo arrotondato pari a **€85.000,00 (euro ottantacinque,00), valore dell'appartamento;***

#### b. Box auto ubicato al piano interrato;

##### - **Metodo finanziario:**

Dal confronto dei dati pertinenti disponibili si può ipotizzare quanto segue:

Il ricavo mensile che l'abitazione può dare è pari a circa €50,00;

Ai valori sopracitati va detratto il 20% per spese (manutenzione, ammortamento, sfitto, inesigibilità, imposte, ecc.), ottenendo quindi un reddito netto annuo così calcolato:

$€50,00 * 12 * -20\% = €480,00$  reddito netto annuo per l'abitazione;

Tale importo capitalizzato al tasso del 4% da un valore dei beni pari a:

**$€480,00 / 0.04 = €12.000,00;$**

##### - **Metodo del confronto di mercato:**

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229

T: 0932/862458

M:gometramarioiacono@outlook.it

P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a €300,00 al mq. per il garage, pertanto si ha:

**Garage mq. 20 circa \* €300,00/mq. = €6.000,00;**

Fatta la media dei valori ricavati dal metodo finanziario e dal metodo del confronto di mercato si ottiene un importo arrotondato pari a €10.000,00 (euro diecimila,00), valore del box auto;

## **2. VILLETTA UNIFAMILIARE SITA IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA TARANTO N.1/C;**

*Per la determinazione del valore dell'immobile e per il valore del canone annuale d'affitto, il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dell'anno di costruzione, della legittimità edilizia, del tipo di struttura, del tipo di finiture, dello stato di conservazione, dell'pertinenza di cui l'immobile gode e degli altri diritti, quali le servitù, e soprattutto dei prezzi che sono praticati nella piazza commerciale di Vittoria per immobili simili.*

Verrà posta particolare attenzione alle opere abusive a causa dei quali verrà detratto un importo dal probabile valore di mercato dell'immobile, necessario al fine di ripristinare o sanare le opere realizzate senza titolo edilizio.

*Il sottoscritto, considerando quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ritiene che il metodo di valutazione più appropriato per beni simili a quello in oggetto è il **metodo del confronto di mercato**.*

### **- Metodo del confronto di mercato:**

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a €1.400,00 al mq. per la villetta, pertanto si ha:

**Abitazione mq. 165 circa** (circa 136 mq. interni + circa 40 mq. verande \* 0.60 coefficiente di differenziazione per verande + circa 20 mq. di balconi \* 0.25 coefficiente di differenziazione per balconi e terrazze) \* **€1.400,00/mq. = €231.000,00;**

Si ottiene un importo arrotondato pari a €230.000,00 (euro duecentotrentamila,00).

**N.B.: Dal suddetto importo vanno detratte le spese per la regolarizzazione degli abusi o per il ripristino delle opere in conformità a quanto legittimato calcolabili approssimativamente a circa €20.000,00.**

**Quindi: €230.000,00 - €20.000,00 = €210.000,00 (euro duecentodiecimila,00) valore della villetta.**

## **3. ABITAZIONE UBICATA AL PIANO 3, INTERNO 4, DELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA NELLA VIA RUGGERO SETTIMO N. 31;**

*Per la determinazione del valore dell'immobile e per il valore del canone annuale d'affitto, il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dell'anno di costruzione, della legittimità edilizia, del tipo di struttura, del tipo di finiture, dello stato di conservazione e soprattutto dei prezzi che sono praticati nella piazza commerciale di Vittoria per immobili simili.*

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

*Il sottoscritto, considerando quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ritiene che il metodo di valutazione più appropriato per beni simili a quello in oggetto è il **metodo finanziario** e il **metodo del confronto di mercato**.*

- **Metodo finanziario:**

Dal confronto dei dati pertinenti disponibili si può ipotizzare quanto segue:

Il ricavo mensile che l'abitazione può dare è pari a circa €360,00;

Ai valori sopracitati va detratto il 20% per spese (manutenzione, ammortamento, affitto, inesigibilità, imposte, ecc.), ottenendo quindi un reddito netto annuo così calcolato:

$€360,00 * 12 * -20\% = €3.456,00$  reddito netto annuo per l'abitazione;

Tale importo capitalizzato al tasso del 4% da un valore dei beni pari a:

**$€3.456,00 / 0.04 = €86.400,00$ ;**

- **Metodo del confronto di mercato:**

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a €600,00 al mq. per l'abitazione, pertanto si ha:

**Abitazione mq. 161 circa** (circa 153 mq. interni + circa 31 mq. balconi \* 0.25 coefficiente di differenziazione per balconi e terrazze) \* **€600,00/mq. = €96.600,00**;

*Fatta la media dei valori ricavati dal metodo finanziario e dal metodo del confronto di mercato si ottiene un importo arrotondato pari a **€90.000,00 (euro novantamila,00), valore dell'abitazione.***

**4. ABITATIVE UBICATE NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA PALERMO N.47;**

*Per la determinazione del valore del lotto 4 il sottoscritto ha tenuto conto del stato di illegittimità delle opere realizzate sotto il profilo urbanistico, quindi verrà valutato il solo terreno edificabile considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quelli che sono i prezzi praticati nella piazza commerciale di Vittoria per immobili simili, al netto delle spese di rimozione delle opere abusive applicando i prezzi locali secondo il prezzario regionale Sicilia, per interventi di demolizione.*

*Il sottoscritto, ritiene che il metodo di valutazione più appropriato per beni simili a quello in oggetto è il **metodo del confronto di mercato**.*

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a **€500,00 al mq.**

Pertanto si ha:

**$165,00 \text{ mq.} \times €500,00 = €82.500,00$ .**

A detrarre spese per la demolizione del fabbricato utilizzando prezzario regionale, quindi avremo:

**$-(1.200 \text{ mc.} \times €14,87) = -€17.800$  (valore arrotondato).**

A detrarre spese tecniche previste e oneri stimati in circa **-€1.700,00** (pratica urbanistica, pratica catastale, eventuali sanzioni).

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229

T: 0932/862458

M:gometramarioiacono@outlook.it

P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

**SOMMANO: €82.500,00 - €17.800,00 - €1.700,00 = €63.000,00**

Si ottiene un importo arrotondato pari a €63.000,00 (euro sessantatremila,00), valore del lotto edificabile.

## **5. BENI UBICATI IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA C/DA ANGUILLA;**

*Per la determinazione del valore dei beni che compongono l'immobile e per il valore del canone annuale d'affitto, il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dell'anno di costruzione, della legittimità edilizia, del tipo di struttura, del tipo di finiture, dello stato di conservazione, del volume occupato considerando che si tratta di una zona agricola, del fatto che i terreni non essendo adiacenti fra di loro non formano un lotto unico e soprattutto dei prezzi che sono praticati nella piazza commerciale di Vittoria per immobili simili.*

*Il sottoscritto, considerando quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ritiene che il metodo di valutazione più appropriato per beni simili a quello in oggetto è il **metodo del confronto di mercato.***

### **a. Porzione di fabbricato;**

#### **- Metodo del confronto di mercato:**

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a €300,00 al mq. per il deposito, pertanto si ha:

**deposito mq. 20 circa \* €300,00/mq. = €6.000,00;**

Si ottiene un importo arrotondato pari a €6.000,00 (euro seimila,00), valore del deposito.

### **b. Fondo rustico;**

#### **- Metodo del confronto di mercato:**

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a €3,00 al mq. per i terreni, pertanto si ha:

**terreni mq. 11.010 circa \* €3,00/mq. = €33.030,00;**

Si ottiene un importo arrotondato pari a €35.000,00 (euro trentacinquemila,00), valore dei terreni.

## **6. APPARTAMENTI UBICATI NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, PROSPICIENTE LA VIA TRIESTE, VIA LIVORNO E VIA PESCARA;**

*Per la determinazione del valore dei beni che compongono l'immobile e per il valore del canone annuale d'affitto, il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dell'anno di costruzione, della legittimità edilizia, del tipo di struttura, del tipo di finiture, dello stato di conservazione e soprattutto dei prezzi che sono praticati nella piazza commerciale di Vittoria per immobili simili.*

*Il sottoscritto, considerando quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ritiene che il metodo di valutazione più appropriato per beni simili a quello in oggetto è il **metodo finanziario** e il **metodo del confronto di mercato.***

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

---

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

**a. Abitazione al piano terra con accesso dalla via Trieste 29;**

- **Metodo finanziario:**

Dal confronto dei dati pertinenti disponibili si può ipotizzare quanto segue:

Il ricavo mensile che l'abitazione può dare, considerando la comproprietà o la proprietà di quota parte del lastrico solare (sub3) è pari a circa €350,00;

Ai valori sopracitati va detratto il 20% per spese (manutenzione, ammortamento, sfitto, inesigibilità, imposte, ecc.), ottenendo quindi un reddito netto annuo così calcolato:

$€350,00 * 12 * -20\% = €3.360,00$  reddito netto annuo per l'abitazione;

Tale importo capitalizzato al tasso del 4% da un valore dei beni pari a:

**$€3.360,00 / 0.04 = €84.000,00$ ;**

- **Metodo del confronto di mercato:**

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a €680,00 al mq. per l'abitazione al piano terra, pertanto si ha:

**Abitazione al piano terra mq. 134 circa** (circa 123 mq. interni + circa 46 mq. balconi \* 0.25 coefficiente di differenziazione per balconi e terrazze) \* **€680,00/mq. = €91.120,00**

Fatta la media dei valori ricavati dal metodo finanziario e dal metodo del confronto di mercato si ottiene un importo arrotondato pari a **€90.000,00 (euro novantamila,00), valore dell'appartamento al piano terra.**

**b. Abitazione al piano primo con accesso dalla via Pescara;**

- **Metodo finanziario:**

Dal confronto dei dati pertinenti disponibili si può ipotizzare quanto segue:

Il ricavo mensile che l'abitazione può dare, considerando la comproprietà o la proprietà di quota parte del lastrico solare (sub3) è pari a circa €350,00;

Ai valori sopracitati va detratto il 20% per spese (manutenzione, ammortamento, sfitto, inesigibilità, imposte, ecc.), ottenendo quindi un reddito netto annuo così calcolato:

$€350,00 * 12 * -20\% = €3.360,00$  reddito netto annuo per l'abitazione;

Tale importo capitalizzato al tasso del 4% da un valore dei beni pari a:

**$€3.360,00 / 0.04 = €84.000,00$ ;**

- **Metodo del confronto di mercato:**

Dal confronto dei dati relativi al segmento di mercato locale, immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente a €680,00 al mq. per l'abitazione al piano terra, pertanto si ha:

**Abitazione al piano prima mq. 138 circa** (circa 123 mq. interni + circa 60 mq. balconi \* 0.25 coefficiente di differenziazione per balconi e terrazze) \* **€680,00/mq. = €93.840,00**

Fatta la media dei valori ricavati dal metodo finanziario e dal metodo del confronto di mercato si ottiene un importo arrotondato pari a **€90.000,00 (euro novantamila,00), valore dell'appartamento al piano primo.**

**Lo scrivente rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni ove necessario.**

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it

P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
MARIO IACONO GEOMETRA

**Quanto sopra in esito all'incarico ricevuto in risposta a tutti i punti indicati in premessa.**

Vittoria, li 17/11/2021

**IL TECNICO  
GEOM. MARIO IACONO**

### **RIEPILOGO**

DESCRIZIONE		VALORE	QUOTA DI PROPRIETA' DI --- OMISSIS ---	VALORE QUOTA --- OMISSIS ---
<b>LOTTO 1 - BENI INSERITI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE UBICATO IN VIA GARIBALDI 465, VITTORIA (RG);</b>	A) APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO;	€85.000,00	1/2	€42.500,00
	B) BOX AUTO UBICATO AL PIANO INTERRATO;	€10.000,00	1/2	€5.000,00
<b>LOTTO 2 - VILLETTA UNIFAMILIARE SITA IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA TARANTO N.1/C</b>		€210.000,00	1/2	€105.000,00
<b>LOTTO 3 - ABITAZIONE UBICATA AL PIANO 3, INTERNO 4, DELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA NELLA VIA RUGGERO SETTIMO N. 31</b>		€90.000,00	1/3	€30.000,00
<b>LOTTO 4 - ABITATIVE UBICATE NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA VIA PALERMO N.47</b>	LOTTO EDIFICABILE RICAVATO DALLA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE;	€63.000,00	1/3	€21.000,00
<b>LOTTO 5 - BENI UBICATI IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, NELLA C/DA ANGUILLA</b>	A) PORZIONE DI FABBRICATO;	€6.000,00	1/6	€1.000,00
	B) TERRENI;	€35.000,00	1/6	€5.830,00
<b>LOTTO 6 - APPARTAMENTI UBICATI NELL'IMMOBILE SITO IN VITTORIA, FRAZIONE SCOGLITTI, PROSPICIENTE LA VIA TRIESTE, VIA LIVORNO E VIA PESCARA;</b>	A) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA;	€90.000,00	1/15	€6.000,00
	B) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO;	€90.000,00	1/15	€6.000,00
<b>SOMMANO</b>		<b>€679.000,00</b>		<b>€222.330,00</b>

**MARIO IACONO  
GEOMETRA**

CELL. 393 3195229 T: 0932/862458 M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –

## CONCLUSIONI

*Il sottoscritto valuta il probabile valore di mercato di tutti i beni oggetto della presente sia pari a €679.000,00 (euro seicentoseptantannovemila,00).*

*Il valore del patrimonio immobiliare intestato alla ditta --- Omissis --- è pari a €222.330,00 (euro duecento ventiduemila trecentotrenta,00).*

*Si fa presente che dopo aver effettuato i sopralluoghi e aver visionato attentamente le planimetrie dei fabbricati sottoposti alla presente perizia, il sottoscritto ritiene che le singole unità immobiliari non si prestano a un frazionamento che renda la probabile vendita dei beni più vantaggiosa ne in termini economici ne in termini di appetibilità delle unità che ne risulterebbero.*

*Lo scrivente rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni ove necessario.*

*Quanto sopra in esito all'incarico ricevuto.*

*Vittoria, lì 17/11/2021*

IL TECNICO  
GEOM. MARIO IACONO

**MARIO IACONO**  
GEOMETRA

---

CELL. 393 3195229    T: 0932/862458    M:gometramarioiacono@outlook.it  
P.I. 01640550883 – Via Ruggero VII n. 262/c, Vittoria (RG) - 97019 –