



Siracusa con numero 1525 Sez. A, l'incarico di C.T.U. relativo alla procedura in Epigrafe, relativamente alla stima delle unità immobiliari censite in catasto fabbricati al Fg. 33, P.la 696, subb. dal n. 1 al n. 68. Io sottoscritto ho accettato l'incarico ed ho prestato il giuramento di rito durante l'udienza del 07/10/2011.

I beni oggetto di pignoramento sono:

- a) trenta appartamenti in catasto al Foglio 33, particella 696, subalterni: dal 9 al 18; dal 35 al 44; dal 59 al 68;
- b) ventinove autorimesse in catasto al Foglio 33, particella 696, subalterni: dal 2 al 6; dal 20 al 32; dal 46 al 56;
- c) tre bassi commerciali in catasto al Foglio 33, particella 696, subalterni 7, 8 e 58, tutti siti in via Archeologica nel tenere del Comune di Carlentini (SR).

Fanno parte del compendio dei beni appartenenti agli edifici C e D, ulteriori unità immobiliari, appartenenti a soggetti terzi rispetto alla società attualmente in liquidazione. Si elencano di seguito i riferimenti di dette unità immobiliari:

- Basso commerciale al primo piano sottostrada di 225 m2, in catasto al Fg. 33,

[REDACTED]

- Basso commerciale al primo piano sottostrada di 215 m2, in catasto al Fg. 33,

[REDACTED]

- Basso commerciale al primo piano sottostrada di 94 m2, in catasto al Fg. 33,

[REDACTED]

- Basso commerciale al primo piano sottostrada di 85 m2, in catasto al Fg. 33,

[REDACTED]

Delle superiori unità non si è eseguita la valutazione. Si allegano alla presente le visure catastali storiche.

In adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di

parte e la documentazione in essi contenuta, lo scrivente ha effettuato in via preliminare gli accertamenti presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa e l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini.

Sulla scorta della documentazione acquisita, in data 08/04/2013 alle ore 9:30 è stato dato inizio alle operazioni peritali sui luoghi siti in Carlentini, via Archeologica, previo avviso alle parti mediante raccomandate con A.R. anticipate via fax, e si è proceduto al sopralluogo. Sono stati necessari ulteriori sopralluoghi effettuati nei giorni: 17/04/2013; 03/05/2013; 13/05/2013; 15/05/2013; 06/06/2013; 05/05/2014; 06/05/2014; 08/05/2014; 12/05/2014; 14/05/2014; 15/05/2014; 16/05/2014. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile accertare l'esatta ubicazione dei beni pignorati e procedere ai rilievi metrici e fotografici di tutte le unità immobiliari. Si allegano alla presente i verbali di sopralluogo redatti in occasione di tutti gli accessi.

Lo scrivente quindi ha redatto la presente relazione peritale che per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei Lotti di vendita;
2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
3. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanti catastali;
4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;
5. Criteri di valutazione eseguiti per ciascun lotto di vendita;

Successivamente, per ciascun lotto di vendita sono riportati i seguenti paragrafi:

- RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO *i-esimo*;
- Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO *i-esimo*;

- Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO *i-esimo* e del contesto;

- Stato di possesso del LOTTO *i-esimo*;

- Descrizione analitica del LOTTO *i-esimo*;

- Valutazione del LOTTO *i-esimo*;

Conclusioni.

**1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei Lotti di vendita.**

Le unità oggetto di pignoramento sono tutte appartenenti a tre costruzioni contigue, edificate in aderenza, separate da giunti sismici, insistenti su fondo oggetto della variante definitiva al Piano di Lottizzazione denominato \_\_\_\_\_, che si estende per una maggiore superficie delimitata a tramontana dalla via Archeologica, a mezzogiorno dalla via dello Stadlo, a levante da tessuto urbano ed a ponente da aree destinate ad edilizia economica e popolare.

Al fine di agevolare la alienazione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno formare sessantadue lotti di vendita così identificati:



*Opel SS81'S*



OPWSS y

60) Lotto G - 1: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostrada,

distinto in catasto al Fg. 33, p.la 696, sub. 7;

61) Lotto G - 2: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostrada,

distinto in catasto al Fg. 33, p.la 696, sub. 8;

62) Lotto G - 3: basso commerciale sito nell'Edificio C, al primo piano sottostrada,

distinto in catasto al Fg. 33, p.la 696, sub. 58;

**2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Cartentini, è stato possibile accertare che gli stabili, corrispondenti agli edifici C, D ed E, nei quali sono presenti le unità immobiliari su indicate, furono edificati mediante:

- Concessione Edilizia n. 57 del 12/08/1991 relativa agli edifici C e D rilasciata per la costruzione di n. 2 edifici per civile abitazione in Cartentini via Archeologica

linea f. tto n. 1 edificio "C - D" in

catasto al Fg. n. 33 p.lle n. 626 e 423, con progetto dell'arch. [redacted]

- Concessione Edilizia n. 58 del 12/08/1991 relativa all'edificio E rilasciata per la costruzione di un edificio per civile abitazione in Cartentini via Archeologica

[redacted] e [redacted] lotto n. 1 edificio "E" in catasto al  
 Fa. n. 33 p.lie n. 626 e 423, con progetto dell'arch. [redacted] C.F. [redacted]

Durante la esecuzione dei lavori, furono eseguite opere abusive per modifica della  
 altezza di interpiano del primo piano sottostada, nel quale si trovano i bassi  
 commerciali, con conseguente aumento della altezza delle fabbriche, e della  
 volumetria complessiva degli edifici.

Per sanare quanto su descritto, fu presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'Art. 39  
 della L. 724/94, Prot. n. 3927 del 27/02/1995, pratica n. 50, dall'amministratore della  
 società [redacted]

C.F. e p. IVA [redacted] allegando progetto dell'arch. [redacted]

Il Comune di Carientini, sulla base della documentazione presentata, rilasciò la  
 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007 per la variazione della  
 quota d'imposta del piano seminterrato con aumento di volumetria, in difformità alle  
 CC.EE. n. 57 e 58 del 12/08/1991, relativamente ai fabbricati contrassegnati con le  
 lettere C, D ed E.

Da quanto potuto verificare per ciascuna delle unità immobiliari realizzate, non è  
 stata rilasciata la Autorizzazione alla Abitabilità, o alcun Certificato di Agibilità.

Si allegano alla presente relazione peritale le copie della documentazione  
 estratta presso Ufficio Tecnico di Carientini.

**3. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di  
 pignoramento con le risultanti catastali.**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria degli Immobili di Siracusa, è stato  
 possibile estrarre la trascrizione n. 6945 del Registro generale e n. 5171 del

10

Registro particolare, riguardante l'atto di pignoramento di immobili del giorno  
 11/05/1995, comprendente, tra le altre, le Particelle nn. 626 e 423 del Foglio di  
 Mappa n. 33 del Catasto Urbano di Carientini. Su dette particelle, e più precisamente,  
 sul lotto n. 1 della Lottizzazione di c.da Piano D'Aquila, come attestato dalle CC. EE.  
 nn. 57 e 58 del 12/08/1991, su riportate, furono edificati gli edifici C, D ed E,  
 comprendenti il compendio dei beni valutati con la presente relazione.

La Originaria particella 423 del Foglio di mappa n. 33 del Catasto terreni di  
 Carientini, oggetto del superiore atto di pignoramento, essendo stata oggetto di  
 edificazione dei corpi di fabbrica corrispondenti con gli edifici C, D ed E, fu  
 successivamente qualificata come "Ente urbano", ovvero censita al catasto dei  
 fabbricati e distinta con la particella n. 696 del Foglio di mappa n. 33 di Carientini,  
 tramite Tipo Mappale n. 2155.1/1994 in atti dal 27/06/1994.

Ciò è anche riportato in una relazione peritale nell'ambito della presente  
 procedura, redatta dal precedente C.T.U. Ing. [redacted] depositata in Cancelleria il  
 giorno 10/02/2004, chiamata al fine di procedere al frazionamento dello stacco di  
 terreno riportato nel N.C.T. al Foglio n. 33 del territorio del Comune censuario di  
 Carientini ed identificato con le particelle 626 e 423, onde procedere alla trascrizione  
 ed alla voltura catastale dei lotti venduti, aggiudicati alla società [redacted]

[redacted] una porzione della particella n. 696, derivante dalla particella n. 423, fu  
 frazionata infatti dal precedente C.T.U. tramite Frazionamento del 05/02/2004 n.  
 9994.1/2004 in atti dal 05/02/2004 con Prot. n. SR0009994, e successivamente  
 trasferita [redacted] aggiudicataria di acquisto tramite asta, come  
 risulta dalla Nota di Trascrizione n. 4570 del Registro generale e n. 3276 del Registro  
 Particolare del 04/03/2004.

Completata la edificazione dei tre corpi di fabbrica, corrispondenti con gli edifici

11



C, D ed E, sulla particella 696, derivante dalla 423 del Foglio 33 del C.F. di Carlentini, furono presentate le planimetrie catastali di ciascun subalterno, appartenente alle tre fabbriche, tramite Costituzione del 17/12/1994 n. 18518.2/1994 in atti dal 24/12/1994. Sono stati costituiti n. 68 subalterni della particella 696, derivante dalla 423 del Foglio n. 33 del Catasto Fabbricati di Carlentini. Attualmente i subalterni della particella n. 696 del Foglio di mappa 33 di Carlentini sono 70, per il frazionamento del sub n. 34 nei subb. nn. 69 e 70. Intestati a persone differenti dalla [redacted] come accennato nel precedente paragrafo delle premesse.

Della totalità dei beni in capo alla società attualmente in liquidazione, si è provveduto alla estrazione delle relative schede planimetriche, in atti nelle banche dati del catasto dei fabbricati, che si allegano alla presente relazione peritale.

**4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

Dalla ispezione ipotecaria effettuata sulle unità immobiliari, oggetto della presente relazione peritale, risulta solamente la TRASCRIZIONE n. 23682/16404 del 29/10/2010 in notaio [redacted] di Lentini, Repertorio 21039/8637 del 28/10/2010 riguardante: ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'; soggetto a favore:

con sede in LENTINI (SR); soggetto contro:

N

con sede in CARLENTINI (SR).

Si riporta un breve estratto di quanto esplicitato nella sezione D - Ulteriori informazioni - rese ai fini della pubblicità immobiliare: AI FINI DELLA PUBBLICITA' PRESSO I COMPETENTI REGISTRI IMMOBILIARI I SOCI DICHIARANO CHE DEL PATRIMONIO SOCIALE FANNO PARTE I SEGUENTI BENI IMMOBILI CON I GRAVAMI SUGLI STESSI ESISTENTI: UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE

DEL COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN CARLENTINI, VIA ARCHEOLOGICA S.N., CENSITE AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARLENTINI, IN TESTA [redacted] FOGLIO 33, MAPPALE 696 [...] e di seguito sono indicati

tutti i subalterni corrispondenti ad unità immobiliari, sino al subalterno numero 68. Si allega copia della Ispezione Ipotecaria alla presente relazione peritale.

Si ribadisce che l'atto di pignoramento n. 6945/5171 del giorno 11/05/1995, comprende, tra le altre, le Particelle nn. 628 e 423 del Foglio di Mappa n. 33 del Catasto Urbano di Carlentini, dalle quali si è originata la particella n. 696 di sedime degli stabili corrispondenti agli edifici C, D ed E oggetto della presente relazione peritale.

**5. Criteri di valutazione eseguiti per ciascun lotto di vendita.**

Il valore di ciascun bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

**Stima a valore commerciale**

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- epoca della costruzione del fabbricato;
- stato di conservazione del bene;

- destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;	
- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.	
In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche simili, si considera:	
- per la superficie commerciale di ciascun appartamento, un valore al metro quadro di € 650,00 (euro seicentocinquanta virgola zero zero);	
- per la superficie commerciale di ciascuna autorimessa, un valore al metro quadro di € 600,00 (euro seicento virgola zero zero);	
- per la superficie commerciale di ciascun basso commerciale, un valore al metro quadro di € 1000,00 (euro mille virgola zero zero);	
Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni O.M.I. relative al secondo semestre dell'anno 2013 per la zona D/2 di Carlentini, risultando congrui.	
Al valore commerciale desunto per ciascuna unità abitativa, si decurtano forfettariamente i seguenti importi in percentuale:	
- 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;	
- 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;	
- una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun appartamento;	
- 7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità;	
- 5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.	
Al valore commerciale desunto per ciascuna unità destinata ad autorimessa si decurtano forfettariamente i seguenti importi in percentuale:	
- 5% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;	
- 2,5% per i maggiori costi da affrontare per l'ottenimento di certificazione di	

agibilità;	
- 2,5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.	
Al valore commerciale desunto per ciascun basso commerciale, si decurtano forfettariamente i seguenti importi in percentuale:	
- 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;	
- 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;	
- una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun bene;	
- 7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità, anche del tipo provvisorio;	
- 5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.	
<b>Stima per capitalizzazione del reddito</b>	
Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.	
Il coefficiente "i" è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per gli immobili in esame, si assume il valore del 3,50%.	
Il valore di locazione al metro quadro per mese è stato desunto da una indagine di mercato attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche simili. Si	

riportano di seguito i valori desunti:

- per la superficie commerciale di ciascun appartamento, un valore al metro quadro per mese di € 2,15 (euro due virgola quindici);
- per la superficie commerciale di ciascuna autorimessa, un valore al metro quadro per mese di € 2,00 (euro due virgola zero zero);
- per la superficie commerciale di ciascun basso commerciale, un valore al metro quadro per mese di € 5,50 (euro cinque virgola cinquanta);

Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni O.M.I. relative al secondo semestre dell'anno 2013 per la zona D/2 di Carientini, risultando congrui.

Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per la superficie commerciale di ciascun unità immobiliare, considerato il canone di affitto al metro quadro, a seconda che l'unità sia abitativa, di autorimessa o commerciale.

Calcolato il Fitto mensile, pari al canone metro quadro per mese moltiplicato per la superficie commerciale della unità, è possibile determinare il Reddito Lordo Annuo (R.A.L.) che è pari al fitto mensile x 12 mesi. Si considerano le Spese padronali (S) che sono le quote di manutenzione ordinaria della unità, quota di eventuale assicurazione, sfitto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in 15% del R.A.L. Il Reddito Netto (R.N.) è pari al Reddito Annuo Lordo (R.A.L.) sottratta le Spese padronali (S). Il Valore di capitalizzazione (V) è dato dal rapporto Reddito Netto (R.N.) diviso il Saggio di capitalizzazione "i" assunto pari al 3,50%, come su indicato.

Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascuna unità abitativa, si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:

- 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;
- 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;
- una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun

appartamento;

- 7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità;

- 5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.

Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascuna unità destinata ad autorimessa si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:

- 5% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;
- 2,5% per i maggiori costi da affrontare per l'ottenimento di certificazione di agibilità;
- 2,5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.

Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascun basso commerciale, si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:

- 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;
- 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;
- una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun bene;
- 7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità, anche del tipo provvisorio;
- 5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.

Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, per ciascuna unità immobiliare, il più probabile valore di mercato di ogni bene oggetto della presente perizia è dato dalla media aritmetica degli importi individuati per ciascun bene.

Si allegano per ogni lotto di vendita, le schede di valutazione delle unità immobiliari con riportate le stime di ciascuna unità secondo quanto su descritto.

#### 6. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO A-1.

##### 6.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A-1.





5  
1  
5  
5



La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 15,44 mq

**64.6. Valutazione del LOTTO F-5.**

Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione del lotto di vendita, come da risultanze del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente § 5:

LOTTO DI VENDITA: F-4 € 8'400,00 (euro ottomilaquattrocento/00)

**65. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO G-1.**

**65.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO G-1.**

L'unità immobiliare corrispondente al Lotto di vendita G-1, è identificata, tramite toponomastica, all'indirizzo di Carlentini, via Archeologica snc, Edificio E, piano primo sottostrada; tramite riferimenti catastali, al Fg. 33, P.lia 696, sub. 7, Zona Cens. 1,

Cat. C/1, Classe 4, Consist. 89m<sup>3</sup>, Rendita € 1'452,48. La tipologia della unità è negozio, in edificio a blocco pluriplano su lotto, a cinque elevazioni fuori terra, e due sottostrada (piani seminterrati), munito di ascensore. Lo stabile è inserito in contesto

non recintato, prospiciente su due pubbliche vie: la via Archeologica a tramontana e la via G. Pascoli a mezzogiorno. A pertinenza della unità abitativa sono: gli spazi

comuni condominiali a piano terra, l'androne di ingresso comune, collegato al vano ascensore ed il vano macchine ascensore, gli spazi esterni condominiali e più

precisamente, i percorsi pedonali e carrabili.

**65.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO G-1 e del contesto.**

L'unità immobiliare costituente il Lotto di vendita G-1 è un basso commerciale di un unico vano più accessori, sito al piano primo sottostrada, lato tramontana, di stabile in condominio. L'edificio è localizzato in zona Pozzanghera, a sud del centro storico di

Carlentini, in tessuto periferico ma densamente edificato. Il contesto in cui è inserito l'immobile, è rappresentato da edifici di simili fattezze.

226

Percorrendo la via Archeologica in direzione levante, a circa trecento metri è possibile

Immettersi nella via Raffaello, una delle principali arterie della città, dalla quale si raggiungono zone cittadine molto servite con attività direzionali, commerciali e ricreative, scuole, luoghi di culto, ecc.

**65.3. Stato di possesso del LOTTO G-1.**

L'abitazione, di proprietà esclusiva della società debitrice, alla data del sopralluogo effettuato in data 14/05/2014, risultava utilizzato

in forza di compromesso all'acquisto sottoscritto in Carlentini, il giorno 08/01/1994, con la società costruttrice, attualmente in liquidazione. Non erano in essere quindi contratti di locazione ad uso commerciale tra la società debitrice e terze persone.

**65.4. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative al LOTTO G-1.**

Come su accennato, l'edificio del quale l'unità immobiliare appartiene, è stato edificato tramite la Concessione Edilizia n. 58 del 12/08/1991. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata conseguita una Concessione Edilizia in sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007 al fine di sanare degli abusi edilizi per modifica di altezza di interpiano del primo piano sottostrada, e conseguente modifica di altezza totale dell'edificio e aumento di volumetria fuori terra. Non si è rinvenuta invece alcuna autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.

A seguito del sopralluogo, lo scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale estratta.

**65.5. Descrizione analitica del LOTTO G-1.**

Il bene oggetto di pignoramento è una unità commerciale in edificio in condominio. L'edificio a cui questo appartiene, possiede struttura portante in cemento armato di tipo antisismico. La copertura dello stabile è costituita da lastrico solare piano; l

227

sotai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. Al piano primo sottostrada dello stabile sono presenti l'androne condominiale collegato al vano scala, che si sviluppa attorno al vano ascensore, e da un altro basso commerciale.

Il primo piano sottostrada non è raggiunto dall'ascensore condominiale. Questo risulta seminterrato rispetto il fronte dell'edificio prospettante sulla via G. Pascoli, interamente fuori terra sul fronte dell'edificio prospettante sulla via Archeologica e sulle zone di rispetto dove si trova l'accesso all'androne condominiale. Il secondo piano sottostrada presenta n. 5 autorimesse. I piani superiori al primo sottostrada sono adibiti a civile abitazione e presentano due appartamenti per piano. Sono quindi presenti nell'edificio E: 10 unità per civile abitazione; 2 bassi commerciali; 5 autorimesse.

I prospetti dell'edificio si presentano in pessimo stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni ed in alcune parti al piano terra ed al primo sottostrada, principalmente sul fronte a tramontana, presentano rivestimenti ceramici anch'essi in pessimo stato di manutenzione. Le manifestazioni visibili del degrado sono costituite principalmente da avanzato stato di espulsione dei copri ferri delle strutture di cemento armato, oltre ad estesi decoesioneamenti e distacchi delle finiture esterne. Le zone di pertinenza condominiali si presentano con vialetti pedonali e carrabili, lasciati incompleti dalla impresa esecutrice, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono da evidenziare in esse situazioni di grave pericolosità oggettiva, derivanti da mancata o inefficiente protezione per la caduta dall'alto, per i dislivelli generali a seguito della costruzione delle fabbriche costituenti i tre edifici C, D ed E.

La unità immobiliare si compone di un unico ampio vano, un antibagno ed un bagno. L'altezza interna netta degli ambienti è circa 3,45 metri. La pavimentazione dell'immobile ed i rivestimenti murali di bagni e cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica, apparsi in sufficiente stato di conservazione. Le finiture interne si

228

mostravano complessivamente in pessimo stato di conservazione, per la presenza di lesioni e distacchi, e per la presenza di infiltrazioni dal superiore piano. Mancano le tinteggiature. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati tramite saracinesche avvolgibili metalliche in mediocre stato di conservazione. Nella parete a mezzogiorno sono presenti delle finestre di aria e luce realizzate con profili in alluminio anodizzato, in mediocre stato di conservazione. Relativamente agli impianti, quello elettrico risultava non allacciato e quello idro-sanitario, è parso in mediocre stato di funzionamento. Questo è inutilizzato da anni. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in mediocre stato di manutenzione.

Nella scheda di valutazione, allegata alla presente si è calcolata la superficie commerciale, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 101,12 mq

#### 65.6. Valutazione del LOTTO G-1.

Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione del lotto di vendita G-1, come da risultanze del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente § 5:

LOTTO DI VENDITA: G-1 € 65'600,00 (euro sessantacinquemilaseicento/00)

#### 66. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO G-2.

##### 66.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO G-2.

L'unità immobiliare corrispondente al Lotto di vendita G-2, è identificata, tramite toponomastica, all'indirizzo di Carlentini, via Archeologica snc, Edificio E, piano primo sottostrada; tramite riferimenti catastali, al Fg. 33, P.lla 696, sub. 8, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 4, Consist. 70m<sup>2</sup>, Rendita € 1'142,40. La tipologia della unità è

229

negozio, in edificio a blocco pluripiano su lotto, a cinque elevazioni fuori terra, e due sottostrada (piani seminterrati), munito di ascensore. Lo stabile è inserito in contesto non recintato, prospettante su due pubbliche vie: la via Archeologica a tramontana e la via G. Pascoli a mezzogiorno. A pertinenza della unità abitativa sono: gli spazi comuni condominiali a piano terra, l'androne di ingresso comune, collegato al vano ascensore ed il vano macchine ascensore, gli spazi esterni condominiali e più precisamente, i percorsi pedonali e carrabili.

**66.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO G-2 e del contesto.**

L'unità immobiliare costituente il Lotto di vendita G-2 è un basso commerciale di tre vani più accessori, sito al piano primo sottostrada, lato tramontana, di stabile in condominio. L'edificio è localizzato in zona Pozzanghera, a sud del centro storico di Carlentini, in tessuto periferico ma densamente edificato. Il contesto in cui è inserito l'immobile, è rappresentato da edifici di simili fattezze.

Percorrendo la via Archeologica in direzione levante, a circa trecento metri è possibile immettersi nella via Raffaello, una delle principali arterie della città, dalla quale si raggiungono zone cittadine molto servite con attività direzionali, commerciali e ricreative, scuole, luoghi di culto, ecc.

**66.3. Stato di possesso del LOTTO G-2.**

L'abitazione, di proprietà esclusiva della società debitrice, alla data del sopralluogo effettuato in data 06/05/2014, risultava utilizzato da [REDACTED]

[REDACTED] forza di compromesso all'acquisto sottoscritto in

Carlentini, il giorno 07/01/1994, con la società costruttrice, attualmente in liquidazione. Non erano in essere quindi contratti di locazione ad uso commerciale tra la società debitrice e terze persone.

**66.4. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative al LOTTO G-2.**

230

Come su accennato, l'edificio del quale l'unità immobiliare appartiene, è stato edificato tramite la Concessione Edilizia n. 58 del 12/08/1991. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata conseguita una Concessione Edilizia in sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007 al fine di sanare degli abusi edilizi per modifica di altezza di interpiano del primo piano sottostrada, e conseguente modifica di altezza totale dell'edificio e aumento di volumetria fuori terra. Non si è rinvenuta invece alcuna autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.

A seguito del sopralluogo, lo scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale estratta. Sono stati realizzate infatti delle partizioni interne per la realizzazione di alcune sale ed inoltre sono stati ricavati un secondo bagno con relativo antibagno. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale tramite procedura Do.C.Fa. per diversa distribuzione degli spazi interni. Delle maggiori spese necessarie se ne è tenuto conto nella scheda di valutazione della unità immobiliare.

**Descrizione analitica del LOTTO G-2.**

Il bene oggetto di pignoramento è una unità commerciale in edificio in condominio.

L'edificio a cui questo appartiene, possiede struttura portante in cemento armato di tipo antisismico. La copertura dello stabile è costituita da lastrico solare piano; i soffi di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. Al piano primo sottostrada dello stabile sono presenti l'androne condominiale collegato al vano scala, che si sviluppa attorno al vano ascensore, e da un altro basso commerciale.

Il primo piano sottostrada non è raggiunto dall'ascensore condominiale. Questo risulta seminterrato rispetto il fronte dell'edificio prospettante sulla via G. Pascoli, interamente fuori terra sul fronte dell'edificio prospettante sulla via Archeologica e sulle zone di rispetto dove si trova l'accesso all'androne condominiale. Il secondo piano

231



sottostrada presenta n. 5 autorimesse. I piani superiori al primo sottostrada sono adibili a civile abitazione e presentano due appartamenti per piano. Sono quindi presenti nell'edificio E: 10 unità per civile abitazione; 2 bassi commerciali; 5 autorimesse.

I prospetti dell'edificio si presentano in pessimo stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni ed in alcune parti al piano terra ed al primo sottostrada, principalmente sul fronte a tramontana, presentano rivestimenti ceramici, anch'essi in pessimo stato di manutenzione. Le manifestazioni visibili del degrado sono costituite principalmente da avanzato stato di espulsione dei copri ferri delle strutture di cemento armato, oltre ad estesi decoesioni e distacchi delle finiture esterne. Le zone di pertinenza condominiali si presentano con vialetti pedonali e carrabili, lasciati incompleti dalla impresa esecutrice, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono da evidenziare in esse situazioni di grave pericolosità oggettiva, derivanti da mancata o inefficiente protezione per la caduta dall'alto, per i distivelli generati a seguito della costruzione delle fabbriche costituenti i tre edifici C, D ed E.

La unità immobiliare si compone di tre ampie sale, due bagni con relativi antibagni. L'altezza interna netta degli ambienti è circa 3,45 metri. La pavimentazione dell'immobile ed i rivestimenti murali di bagni e cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica, apparsi in sufficiente stato di conservazione. Le finiture interne si mostravano complessivamente in pessimo stato di conservazione, per la presenza di lesioni e distacchi, e per la presenza di infiltrazioni dal superiore piano. Mancano le tinteggiature. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati tramite saracinesche avvolgibili metalliche in mediocre stato di conservazione. Relativamente agli impianti, quello elettrico risultava non allacciato e quello idro - sanitario, è parso in mediocre stato di funzionamento. Questo è

inutilizzato da anni. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in mediocre stato di manutenzione.

Nella scheda di valutazione, allegata alla presente si è calcolata la superficie commerciale, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 86,81 mq

**66.5. Valutazione del LOTTO G-2.**

Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione del lotto di vendita G-2, come da risultanze del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente § 5:

LOTTO DI VENDITA: G-2 € 55'100,00 (euro cinquantacinquemilacento/00).

**67. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO G-3.**

**67.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO G-3.**

L'unità immobiliare corrispondente al Lotto di vendita G-3, è identificata, tramite toponomastica, all'indirizzo di Carlentini, via Archeologica snc, Edificio C, piano primo sottostrada; tramite riferimenti catastali, al Fo. 33, P.IIa 696, sub. 58, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 4, Consist. 185m<sup>2</sup>, Rendita € 3'019,21. La tipologia della unità è negozio, in edificio a blocco pluripiano su lotto, a cinque elevazioni fuori terra, e due sottostrada (piani seminterrati), munito di ascensore. Lo stabile è inserito in contesto non recintato, prospettante su due pubbliche vie: la via Archeologica a tramontana e la via G. Pascoli a mezzogiorno. A pertinenza della unità abitativa sono: gli spazi comuni condominiali a piano terra, l'androne di ingresso comune, collegato al vano ascensore ed il vano macchine ascensore, gli spazi esterni condominiali e più precisamente, i percorsi pedonali e carrabili.



0145515

commerciale, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 86,81 mq

**67.5. Valutazione del LOTTO G-3.**

Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione del lotto di vendita G-3, come da risultanze del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente § 5:

LOTTO DI VENDITA: G-3 € 127'000,00 (euro centoventisette mila/00).

**68. Conclusioni**

Il sottoscritto C.T.U. dott. ing. \_\_\_\_\_, perito professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 1525 Sez. A, in adempimento al mandato dell'Il.mo sig. Giudice delle Esecuzioni dott. \_\_\_\_\_ relativo alla Procedura per la Esecuzione Immobiliare n. 275/1995 R.G.E., al fine di valutare:

- a) trenta appartamenti in catasto al Foglio 33, particella 696, subaltemi: dal 9 al 18; dal 35 al 44; dal 59 al 68;
- b) ventinove autorimesse in catasto al Foglio 33, particella 696, subaltemi: dal 2 al 6; dal 20 al 32; dal 46 al 56;
- c) tre bassi commerciali in catasto al Foglio 33, particella 696, subaltemi 7, 8 e 58,

tutti siti in via Archeologica nel tenere del Comune di Carlentini (SR), vista la ubicazione delle unità immobiliari, lo stato della loro manutenzione, le quotazioni attuali del mercato immobiliare, ritiene in buona fede ed in serena coscienza, che il più probabile valore di mercato per i beni pignorati assomma rispettivamente a:

\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

© Missis's

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OPESAS



59) Lotto F - 5: autorimessa sito nell'Edificio E, al secondo piano sottostrada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lla 696, sub. 6:	€ 8.400,00;
60) Lotto G - 1: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostrada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lla 696, sub. 7:	€ 65.600,00;
61) Lotto G - 2: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostrada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lla 696, sub. 8:	€ 55.100,00;
62) Lotto G - 3: basso commerciale sito nell'Edificio C, al primo piano sottostrada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lla 696, sub. 58:	€ 127.000,00;
Per un valore complessivo di stima pari ad (euro unmilionesecentosessantanovemilaseicento virgola zero zero).	€ 1.669.600,00
	242

Si allegano alla presente:	
- Elaborato fotografico;	
- Lettere di convocazione dei sopralluoghi con ricevute A/R;	
- Verbali di sopralluogo;	
- Estratto di Mappa del Fg. 33, p.lla 696 del C.T. di Carlentini;	
- Elenco dei subalterni;	
- Elaborato planimetrico dei subalterni;	
- Rappresentazione grafica a seguito di rilievo metrico di ciascun Lotto di vendita;	
- Scheda di valutazione di ciascun Lotto di vendita;	
- Planimetria catastale di ogni unità immobiliare costituente ciascun Lotto di vendita;	
- Visura catastale di ciascun Lotto di vendita;	
- Visura catastale storica del Fg. 33, P.lla 696 del C.T. di Carlentini;	
- Visura catastale storica del basso commerciale di 225 m2, in catasto al Fg. 33, p.lla 696, sub. 33 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente dalla [redacted]	
- Visura catastale storica del basso commerciale di 215 m2, in catasto al Fg. 33, p.lla 696, sub. 57 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente dalla [redacted]	
- Visura catastale storica del basso commerciale di 94 m2, in catasto al Fg. 33, p.lla 696, sub. 69 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente da [redacted] [redacted]	
- Visura catastale storica del basso commerciale di 85 m2, in catasto al Fg. 33, p.lla 696, sub. 70 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente da [redacted] [redacted]	
- Ispezione ipotecaria n. 6945/5171 del 11/05/1995;	
	243

- Ispezione ipotecaria n. 23682/16404 del 29/10/2010;	
- Richiesta estrazione copie conformi degli elaborati progettuali delle unità oggetto di pignoramento, presso lo spett. U.T.C. di Carlentini;	
- Copia della Concessione Edilizia n. 57 del 12/08/1991 relativa agli edifici C e D;	
- Copia della Concessione Edilizia n. 58 del 12/08/1991 relativa all'edificio E;	
- Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007;	
- Estratto degli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007;	
- Ricevute di invio della relazione alle Parti.	
Si allega altresì:	
- Parcella delle competenze e spese tecniche;	
- Riepilogo spese per visure alla Conservatoria RR.II.;	
- Riepilogo spese per visure catastali.	
Avendo li sottoscritto espletato il mandato conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.	
Augusta li 20/05/2014	
I C.T.U. [Redacted]	

