

LOTTO 5

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

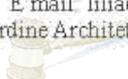
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 5

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene componente il lotto e oggetto di pignoramento è costituito da un basso commerciale situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, via Nazionale n. 69, al piano terra. E' identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 160 del Comune di Siracusa, Via Nazionale n. 71 (anziché 69) Particella 1724, Subalterno 17, categoria C/1.

La seguente Tabella 5 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica per immobile (cfr. Allegato 5, Visure storiche):

Tabella 5

| Dati identificativi | | | Dati di Classamento | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------------|
| Foglio | P.lla | Sub. | ZC | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 160 | 1724 | 17 | 4 | C/1 | 4 | 149 mq | Totale 159 mq | Euro 2.308,56 |

L'immobile risulta intestato ai coniugi in regime di comunione legale dei beni: [REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene è costituito da un basso commerciale adibito a negozio di mobili e arredamento, posto al piano terra di un fabbricato di due elevazioni fuori terra. E' situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, in Via Nazionale n. 69, in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile e individuabile nella tavola normativa n.3 di P.R.G., viene classificata:

Parte in Zona B4.a – "Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22, N.T.A.)

- "Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare."

Parte in Zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A.

- "Le aree poste tra i cigli stradali, identificati nel PRG ed i prospicienti limiti delle zone omogenee sono destinate al completamento delle infrastrutture primarie (spazi di sosta, aree pedonali, aree a verde).

Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa (cfr. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti).

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Servizi offerti

Per quanto detto, il terreno ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio.

La seguente ortofoto indica la posizione nel Comune di Siracusa per una immediata individuazione del bene e del contesto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le coordinate G.P.S. per meglio individuare il bene immobile in oggetto, sono:

- latitudine 36.979773, longitudine 15.202811.

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato il basso commerciale

Il basso commerciale oggetto di accertamento è ubicato al Piano Terra di un fabbricato posto sulla Via Nazionale di Cassibile, frazione di Siracusa; il fabbricato è costituito da due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, i tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura piana, a terrazza, rivestita con guaina impermeabilizzante.

Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto principale su Via Nazionale rivestita con intonaco civile per esterni tinteggiato di colore giallo al piano terra, mentre al piano primo è assente lo strato finale di tinteggiatura; il basso commerciale prospetta anche sul cortile interno.

Basso commerciale.

Ingresso e confini: l'accesso al negozio avviene dal civico n. 69 di Via Nazionale, a Nord-Ovest. Confina a Nord-Est con proprietà di altra ditta; a Sud-Ovest in parte con vano scala dell'appartamento di proprietà della stessa ditta, sub. 7 individuato come Lotto 4, ed in parte con negozio di proprietà della stessa ditta con cui è comunicante tramite porta tagliafuoco (sub. 18, che non è oggetto della procedura esecutiva); a Sud-Est prospetta su cortile interno tramite una porta antipanico.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti-PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Consistenza edilizia e distribuzione interna: il negozio è costituito da un unico ambiente, ha una consistenza edilizia di mq 149 ed una superficie utile interna complessiva di mq 151, circa. Il negozio è dotato di bagno e antibagno. L'altezza media è di ml 3,70 circa.

Finiture: le superfici verticali presentano intonaco civile per interni e tinteggiatura di colore bianco, sono presenti pannellature di vari colori per supportare l'esposizione di mobili; piastrelle in ceramica di colore bianco per le superfici verticali del bagno; la pavimentazione del negozio è in ceramica chiara a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco, sono presenti porzioni di controsoffitto per supportare i corpi illuminanti per l'esposizione; gli infissi esterni sono in PVC e vetro sul prospetto di Via Nazionale, in alluminio e vetro sul cortile interno, mentre l'infisso interno del bagno è in legno tamburato.

Impianti: l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel bagno; il bagno è dotato di due pezzi igienico-sanitari, lavabo e wc.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno del negozio risulta complessivamente ottimo.

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato nella presente relazione come Lotto 5, costituito da un basso commerciale, al momento del sopralluogo, era destinato ad esposizione di mobili, gestito [REDACTED]

IV. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici è stata tratta da ispezioni ipotecarie effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di verificare quanto presente nel fascicolo telematico e di parte (cfr. Allegato 7, ispezioni ipotecarie).

V. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati dalla procedura.

Per l'immobile Lotto 5 – basso commerciale destinato a negozio, oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. al Foglio 160, P.lla 1724, Sub 17 sono presenti le seguenti formalità.

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

- *domande giudiziali e altre trascrizioni:*
 - nessuno.
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*
 - nessuno.
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali:*
 - nessuno.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



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

• trascrizioni di pignoramenti:

Nota di trascrizione – Reg. Gen. n. 17977 – Reg. Part. n. 13565 del 18/11/2016 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal [redacted] data 09/11/2016 N. di Rep. 4127.

A favore: [redacted]

• iscrizioni di ipoteche:

- nessuna.

iii. altre informazioni per l'acquirente:

• l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli:

Ai [redacted] gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti tramite:

- Il terreno p.lla 1389 ed il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili al foglio 160, sono pervenuti:

o in parte per acquisto fattone in comunione legale con atto del 24/03/1988, notaio [redacted] trascritto il 25/03/1988 ai nn. 5141/4109 da potere di [redacted]

[redacted] (ex p.lle 498 e 1041);

o in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 09/02/1990, notaio [redacted] trascritto il 22/02/1990 ai nn. 3260/2607 da potere di [redacted]

(ex p.lle 1392, 1393);

o ed in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 14/12/1990, notaio [redacted] rep. 5527, trascritto il 04/01/1991 ai nn. 751/648, da potere di [redacted]

• importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- nessuno.

• eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

- nessuno.
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- nessuno.
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- nessuno.

Non sussistono spese di gestione e manutenzione condominiali, né altri procedimenti giudiziari oltre quelli già descritti.

VI. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, dell'esistenza del certificato di agibilità o abitabilità, e destinazione urbanistica dei beni.

Al fine di rispondere al presente quesito è stata rivolta istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa in data 05/01/2018, prot. gen. n. 0002218, a seguito della quale è stata acquisita la seguente documentazione (cfr. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti):

- Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una "variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale", rilasciata alle [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare", come sopra indicato, rilasciata alle [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003", rilasciata alle [REDACTED]
- Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778;
- Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e della documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo;
- Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n.3;
- Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

E' stata inoltre acquisito, a seguito di richiesta presso l'ufficio preposto, un certificato di agibilità riferibile alla precedente situazione abilitativa.

Da uno studio puntuale e complessivo della suddetta documentazione, si evince che il Certificato di agibilità rilasciato per l'immobile in questione fa riferimento al precedente atto autorizzativo e nello specifico alla C.E. n. 962 del 06/08/1987 e successive modifiche approvate con C.E. n. 15 del 13/02/1998, regolarmente registrata, come posto in evidenza nel certificato di agibilità e nel certificato notarile.

Si precisa che di tale concessione non si conoscono gli elaborati tecnici riportanti le planimetrie approvate ed inoltre che l'immobile è soggetto ad un nuovo atto abilitativo come meglio descritto in precedenza.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni**, si tratta in parte della “Zona B4a – *Tessuto edificato a media densità di tipo a*” del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, ed in parte di **zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A.**, così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 29/03/2018.

In merito alla **regolarità sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale dell'immobile destinato a negozio**, si rappresenta quanto segue:

riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

lo stato dei luoghi così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta, rispetto al progetto approvato con il titolo edilizio sopra citato, risulta pressoché **conforme** nell'area destinata all'esposizione, presenta invece **alcune difformità** di lieve entità che riguardano i vani accessori diretti e precisamente:

- il vano segnalato nel progetto come ripostiglio è in realtà unificato all'area vendita, poiché manca il tramezzo divisorio come indicato nel progetto;
- nell'area destinata a ripostiglio, come meglio dettagliato in precedenza, è stata realizzata un'apertura di collegamento con il basso commerciale adiacente posto ad angolo con la via Rinaldi, di proprietà della stessa ditta, sub. 18 escluso dalla presente procedura esecutiva.

Riguardo le difformità sopra elencate si riportano di seguito, in particolare, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005 e lo stato dei luoghi allo stato di fatto, messi a confronto.

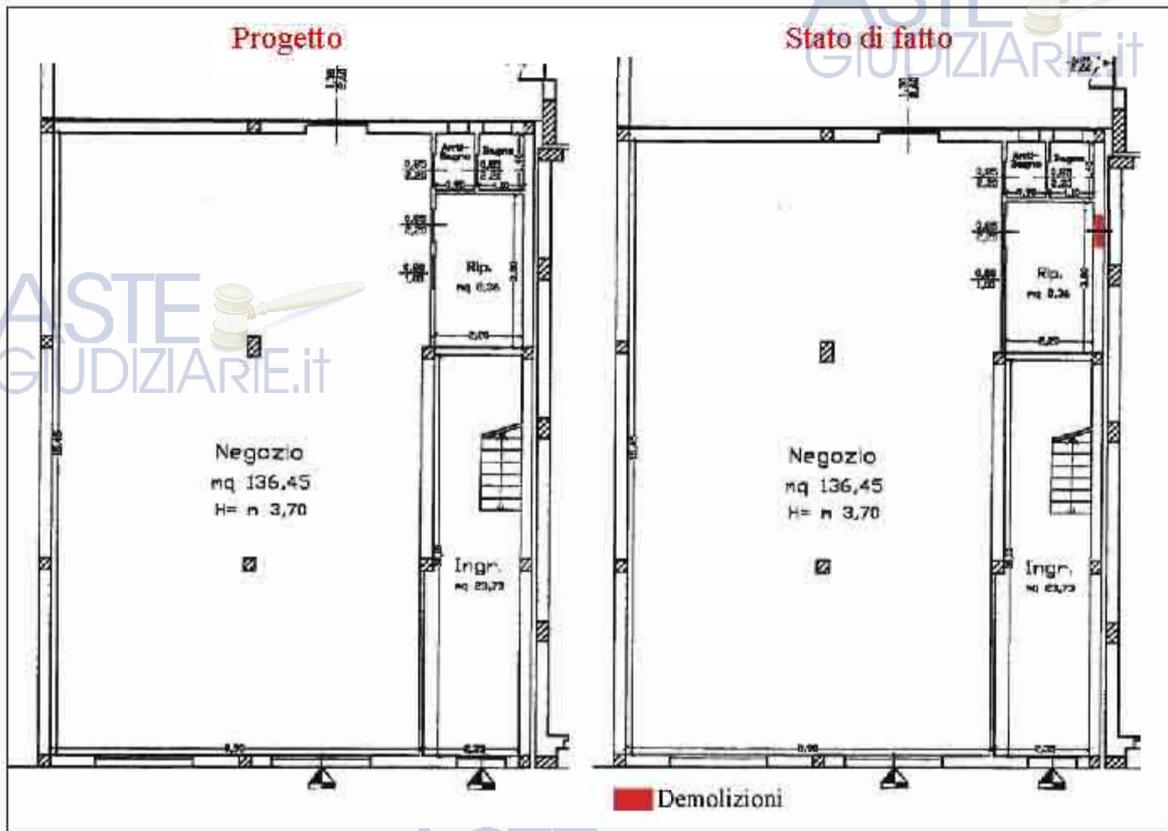
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fig. 5

Planimetria piano terra, Progetto, Concessione Edilizia n. 229/05, e Stato di Fatto



- riguardo il profilo catastale:
lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'attuale planimetria catastale.
- Riguardo l'esistenza del certificato di agibilità:
Per l'immobile oggetto di accertamento non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).
Dalle ricerche effettuate è emerso che in data 14/07/1998 fu rilasciato un certificato di agibilità e abitabilità per l'immobile oggetto di accertamento.
Si fa presente però che tale agibilità è riferibile alla situazione dell'immobile antecedente al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005. Il Certificato va dunque aggiornato in seguito al nuovo atto abilitativo. Risulta rilasciata un'autorizzazione di agibilità relativa all'unità immobiliare di via Luciano Rinaldi n. 3 (estranea alla procedura esecutiva in oggetto) posta al piano terra e con la quale l'immobile confina.
Secondo la vigente normativa l'agibilità deve essere attestata mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222. La segnalazione

Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato;
- certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82;
- gli estremi dell'avvenuta di chiarazione di aggiornamento catastale;
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate per il bene oggetto di accertamento, individuato come Lotto 5 e descritte nel precedente paragrafo, si espone quanto segue:

Sanabilità Urbanistica:

In merito alla difformità consistente nell'apertura di varco di collegamento, dotato di porta tagliafuoco, con il basso commerciale adiacente posto ad angolo con la via Rinaldi (estraneo alla procedura esecutiva in oggetto), trattandosi di fatto di una fusione tra due particelle catastali distinte, potenzialmente appartenenti a due diversi proprietari, si auspica il ripristino delle condizioni di regolarità, come da Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005.

I lavori per il ripristino dello stato originario consistono in:

- chiusura apertura di collegamento con altra unità immobiliare.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, così come esposto possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno ai 1.000,00 Euro.

I costi per la presentazione della CILA come descritto in precedenza, possono essere stimati considerando le competenze di un tecnico abilitato forfettariamente pari a 1.000,00 Euro, i diritti di segreteria pari a 30,00 Euro, le spese di istruttoria progetto pari a 50,00 Euro. In dettaglio quindi i costi per il ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica sono di seguito meglio identificati:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| - Ripristino dello stato de luoghi | € 1000,00 |
| - Diritti Istruttoria progetto | € 50,00 |
| - Diritti di segreteria | € 30,00 |
| - <u>Competenze tecniche</u> | <u>€ 1.000,00</u> |
| Totale | € 2.080,00 |

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Regolarità Catastale:

Non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ma in seguito alla chiusura della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente, per la conformità urbanistica, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale. I costi necessari per le spese di adeguamento catastale consistono nel versamento dei diritti fissi per l'inserimento della nuova planimetria catastale tramite sistema DOCFA e le spese per le competenze tecniche, stimabili forfettariamente attorno agli **800.00 Euro**.

Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità, secondo quanto descritto al precedente paragrafo, comprenderanno gli eventuali diritti di segreteria, applicati dal comune competente al momento della presentazione dell'istanza, e le competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che i costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

I costi necessari per il rilascio del Certificato di Abitabilità, secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico e secondo le correnti prestazioni professionali nel merito, possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno ai **3.000,00 Euro**.

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

Dalla consultazione telematica dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), non risulta alcuna Attestazione di Prestazione Energetica, redatta pertanto dalla sottoscritta. La classe energetica di appartenenza del Lotto 1, Appartamenti A e B è "G", come descritto nell'attestazione stessa, contenuta nell'**Allegato n. 10**.

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

I criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile" sono tratti, dove possibile l'applicazione, dalla norma UNI 10750/2005 e dalla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), come già descritti dettagliatamente al Paragrafo IX del Lotto 1 alle pagg. 23 e 24 della presente relazione..

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, sono di seguito indicati, in forma tabellare e per ciascun locale, i parametri utilizzati.

Le planimetrie per i riferimenti al calcolo della superficie commerciale sono parte dell'Allegato 12, documenti prodotti dal CTU ai fini della stima.

Considerate le suddette precisazioni, **nel caso del basso commerciale, Lotto 5**, in esame, si hanno i calcoli di seguito riportati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| LOTTO 5 – Basso commerciale Cassibile, frazione di Siracusa Via Nazionale n. 69, piano terra, F. 160, P.lla 1724, Sub 17, Cat. C/1; | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|------------|
| Superficie vani principali | Vano | Superficie netta (mq) | Superficie lorda (mq) | Coeff. omogen. | Esposizione | Altezza (m) | Condizioni |
| | Vano principale | 138,39 | | 100% | Nord-ovest via Nazionale | 3,70 | Buone |
| | Totale | 138,39 | 151,00 | | | | |
| Superficie vani accessori | Disimpegno e servizio igienico | 2,80 | | 50% | Sud-est Lato interno | | Discrete |
| | Ripostiglio | 8,36 | | 50% | Interna | | |
| | Totale | 11,16 | 14,09 | | | | |

La superficie commerciale omogeneizzata del basso commerciale, per cui verrà elaborata la stima, è dunque così valutata:

Superficie coperta vani principali:

Superficie vano principale mq 151,00

Superficie coperta vani accessori diretti:

Superficie ripostiglio e servizio igienico: mq 14,09 x 50% mq 7,04

Totale superficie commerciale mq 158,04

Totale superficie commerciale (arrotondata al mq) mq 158,00

Criteri di stima e fonti di informazione utilizzate per la stima.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene, si è ritenuto equo eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

I. **Stima sintetica in base al valore di libero mercato.**

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni oggetto di pignoramento, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale. Dai sopralluoghi effettuati, durante i quali è stato possibile accedere ai luoghi, si è riscontrato uno stato di conservazione e manutenzione media per gli appartamenti.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II. Stima per capitalizzazione del reddito.

Questo procedimento di stima si fonda sul presupposto che l'immobile venga affittato e quindi diventi capace di fornire un reddito. Due sono gli elementi economici indispensabili da conoscere per raggiungere lo scopo: il reddito da capitalizzare, che si può normalmente ritrarre dall'immobile in condizioni ordinarie; il saggio da adottare per la capitalizzazione, opportunamente adeguato agli eventuali relativi particolari comodi o vantaggi indiretti o esternalità.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- nonché le quotazioni immobiliari fornite dalle agenzie operanti nella zona.

1. Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Valore per metro quadrato del Lotto 5.

Per la stima dell'immobile, destinato a basso commerciale, si è tenuto conto delle caratteristiche della zona la cui prevalente destinazione d'uso è quella residenziale sia commerciale; Via Nazionale infatti è la Via principale di Cassibile dotata di negozi di vendita di diversi beni e prodotti. Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa pubblicate dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle Agenzie immobiliari operanti nella zona, si sono assunti i valori immobiliari medi per metro quadrato, come si di seguito in tabella:

| Fonte | Quotazione di mercato |
|--|---|
| Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto | Media dei valori forniti 1.500,00 €/mq |
| Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI | Quotazione <u>Negozi</u> Cassibile - frazione di Siracusa (codice di zona E1) Stato conservativo normale - II Semestre 2017 Valore min = 1.200,00 €/mq - Valore max = 1.800,00 €/mq Valore minimo OMI = 1.200,00 €/mq Valore di mercato Medio 1.350,00 €/mq |

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 1.350,00 €/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

Pertanto si ottiene:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Bene immobile – Lotto 5 | superficie commerciale | valore unitario | probabile valore venale |
|-------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| Basso commerciale | 158,00 | € 1.350,00 | € 213.300,00 |

Il più probabile valore per stima sintetica del bene Lotto 5, costituito da basso commerciale adibito a negozio, è pari a:

€ 213.300,00 (Euro Duecentotredicimilatrecento/00).

2. Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa, che individuano i valori locativi per i negozi in stato conservativo "normale" compresi tra 7 e 12 €/mq e viste le condizioni generali di manutenzione dell'immobile in oggetto si assume quale valore locativo "minimo" 7 €/mq. Pertanto il canone mensile lordo dell'immobile è pari a:

| Bene immobile – Lotto 5 | superficie commerciale | €/mq x mese | reddito lordo |
|-------------------------|------------------------|-------------|---------------|
| Basso commerciale | 158,00 | 7 | € 1.106,00 |

Che annualmente è pari a:

€/mese 1.106,00 x 12 mesi = €/annui 13.272,00.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario per la tipologia di immobile (spese per la manutenzione, adeguamento impianti, e spese varie) sono quantificabili intorno al 40% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 9.290,40 come si evince dalla seguente tabella:

| Bene immobile – Lotto 5 | reddito lordo | Oneri | reddito netto |
|-------------------------|---------------|------------|---------------|
| Basso commerciale | € 13.272,00 | € 3.981,60 | € 9.290,40 |

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di beni, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%. Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di **€ 199.080,00**, come si evince dalla tabella seguente:

| Bene immobile – Lotto 5 | reddito netto | saggio capitalizzazione | probabile valore venale |
|-------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Basso commerciale | € 9.290,40 | 4% | € 232.260,00 |

Il più probabile valore per capitalizzazione dei redditi del bene Lotto 5, Basso commerciale adibito a Negozio, è pari a:

€ 232.260,00 (di consi Euro Duecentotrentaduemiladuecentosessanta/00)

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore Venale dell'immobile Lotto 5

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il bene in questione si ricava dalla media aritmetica dei valori prima calcolati, alla quale verranno decurtate al punto successivo le varie spese, risultando così:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Bene immobile – Lotto 5 | Media aritmetica |
| Basso commerciale adibito a Negozio | (€ 213.300,00 + € 232.260,00) / 2 = € 222.780,00 |

Il più probabile valore del bene, risulta essere pari a:

€ 222.780,00 (Euro Duecentoventiduemilasettecentottanta/00)

Aggiunte e detrazioni

Al più probabile valore di mercato, per l'immobile in questione è necessario decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e all'ottenimento del Certificato di Abitabilità, come segue in tabella:

| | |
|---|--------------------------------|
| Valore al lordo di spese e decurtazioni | € 222.780,00 |
| Costi per la regolarizzazione urbanistica | € 2.080,00 |
| Spese di aggiornamento catastale: competenze tecniche e DOCFA | € 800,00 |
| Spese per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità | € 3.000,00 |
| | € 216.900,00 |
| Valore al netto degli adeguamenti e correzioni | ed in cifra tonda € 216.900,00 |

Valore venale del bene Lotto 5, basso commerciale, al netto delle superiori detrazioni:

€ 216.900,00 (Euro Duecentosedicimilanovecento/00).

LOTTO 6

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381 e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 6

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene componente il lotto e oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento situato a Cassibile frazione del Comune di Siracusa, via Rinaldi s.n.c., al primo piano. E' identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 160 del Comune di Siracusa, Particella 1724, Subalterno 21, categoria A/3.

La seguente Tabella 6 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica per immobile (cfr. Allegato 5, visure storiche per immobile):

Tabella 6

| Dati identificativi | | | Dati di Classamento | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------------|
| Foglio | P.lla | Sub. | ZC | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 160 | 1724 | 21 | 4 | A/3 | 3 | 4 vani | Totale 90 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq | Euro 309,87 |

L'immobile è intestato a [REDACTED]

Si segnala che il bene è stato oggetto di variazione catastale del 17/10/2010 protocollo n. SR0181209 in atti dal 14/10/2010 tramite cui è stato registrato come "Porzione di UIU" (Unità immobiliare unita); l'unità immobiliare con cui detto immobile risulta catastalmente e fisicamente unito è individuata dal Sub. 20 e non è oggetto della presente esecuzione immobiliare, (cfr. Allegato 3 e 6, Elenco e planimetrie immobili e Planimetrie catastali e Atto di pignoramento):

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di due elevazioni fuori terra, un piano seminterrato e dal sottotetto non abitabile, posto superiormente all'appartamento stesso al piano secondo. E' situato nel Comune di Siracusa, in Via Rinaldi s.n.c. in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile e individuabile nella tavola normativa n.3 di P.R.G., viene classificata:

Parte in Zona B4.a – "Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22, N.T.A.)

- "Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare."

Parte in Zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

- "Le aree poste tra i cigli stradali, identificati nel PRG ed i prospicienti limiti delle zone omogenee sono destinate al completamento delle infrastrutture primarie (spazi di sosta, aree pedonali, aree a verde).

Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa, (cfr. **Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti**).

Servizi offerti

Per quanto detto, il terreno ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio.

La seguente ortofoto indica la posizione nel Comune di Siracusa per una immediata individuazione del bene e del contesto.



Le coordinate G.P.S. per meglio individuare il bene immobile in oggetto, sono:

- latitudine 36.979729, longitudine 15.202801.

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento.

L'appartamento oggetto di accertamento è ubicato al primo piano di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, un seminterrato e sottotetto non abitabile, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, con tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura a falde rivestite in tegole del tipo "coppo siciliano".

Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto su Via Rinaldi e le superfici verticali del prospetto sul cortile interno rivestite con intonaco civile per esterni di color mattone.

Dal portone di ingresso, in PVC e vetro, si accede al vano scala; quest'ultima realizzata in calcestruzzo armato a unica rampa a sbalzo e rivestita in pietra di modica, conduce al piano primo direttamente all'ingresso dell'appartamento.

Appartamento.

Ingresso e confini: l'accesso all'appartamento avviene dalla scala unica da Via Luciano Rinaldi. L'appartamento prospetta a Sud-Ovest su Via Rinaldi tramite balcone; a Sud-Est

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

prospetta su strada interna di accesso al cortile e al seminterrato di proprietà della stessa ditta; a Nord-Est confina con vano scala e appartamento in corso di costruzione di proprietà dei [REDACTED] individuato nella presente relazione come Lotto 7; infine a Nord-Ovest confina con appartamento di proprietà della stessa ditta, con cui è comunicante tramite porta interna, individuato catastalmente dal sub. 20 e costituisce di fatto, con detto immobile estraneo alla procedura esecutiva, un'unica unità immobiliare.

Consistenza edilizia e distribuzione interna: l'appartamento è costituito un unico grande ambiente soggiorno – pranzo in comunicazione con una cucina dotata di ripostiglio; ha una consistenza edilizia di 4 vani ed una superficie utile interna complessiva di mq 71,00 circa. L'altezza media dell'appartamento è di ml 3,16 circa. Dal salone-soggiorno si accede al sottotetto non abitabile tramite una scala in acciai a sbalzo e rivestita in pietra; il sottotetto è costituito da un unico ambiente che si affaccia terrazzi a sacco posti sia a Sud-Ovest su Via Rinaldi, che a Sud-Est su cortile interno, tramite porte finestre; un ulteriore disimpegno distribuisce ad un vano sottotetto privo di aperture e al bagno.

Finiture: le superfici verticali presentano finiture con intonaco civile per interni e tinteggiatura di vari colori; piastrelle di ceramica "effetto pietra" per alcune superfici verticali del soggiorno e della cucina mentre le superfici del bagno ricavato nel sottotetto sono rivestite con piastrelle di ceramica colorate; la pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato di colore chiaro a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburato del tipo cieco; gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e persiane esterne di colore noce scuro.

Impianti: l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel bagno ricavato nel sottotetto; il bagno è completo dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, doccia; sono presenti due pompe di calore posizionate nel soggiorno-pranzo e nel sottotetto.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'appartamento risulta complessivamente ottimo. (cfr. Fig. 6 e Allegato n. 11 Rilievo Fotografico).

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato nella presente relazione come Lotto 6, costituito da un Appartamenti al primo piano e sottotetto non abitabile, al momento del sopralluogo, era occupato da:

- [REDACTED]

IV. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici è stata tratta da ispezioni ipotecarie effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di verificare quanto presente nel fascicolo telematico e di parte, (cfr. Allegato 7, ispezioni ipotecarie).

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

V. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati dalla procedura.

Per l'immobile Lotto 6 – Appartamento, oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. al Foglio 160, P.lla 1724, Sub 21 sono presenti le seguenti formalità.

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

• domande giudiziali e altre trascrizioni:

- nessuno.

• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- nessuno.

• altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali:

- nessuno.

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

• trascrizioni di pignoramenti:

Nota di trascrizione – Reg. Gen. n. 17977 – Reg. Part. n. 13565 del 18/11/2016 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal [REDACTED] data 09/11/2016 N. di Rep. 4127.

A favore: [REDACTED]

• iscrizioni di ipoteche:

- nessuna.

iii. altre informazioni per l'acquirente:

• l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli:

Ai [REDACTED] gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti tramite:

- Il terreno p.lla 1389 ed il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili al foglio 160, sono pervenuti:

○ in parte per acquisto fattone in comunione legale con atto del 24/03/1988, notaio

[REDACTED] trascritto il 25/03/1988 ai nn. 5141/4109 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] (ex p.lle 498 e 1041);

○ in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 09/02/1990, notaio [REDACTED] trascritto il 22/02/1990 ai nn.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

3260/2607 da potere di [REDACTED]

(ex p.lle 1392, 1393);

- o ed in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 14/12/1990, notaio [REDACTED] rep. 5527, trascritto il 04/01/1991 ai nn. 751/648, da potere di [REDACTED]

- importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - nessuno.
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - nessuno.
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - nessuno.
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - nessuno.

Non sussistono spese di gestione e manutenzione condominiali, né altri procedimenti giudiziari oltre quelli già descritti.

VI. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, dell'esistenza del certificato di agibilità o abitabilità, e destinazione urbanistica dei beni.

Al fine di rispondere al presente quesito è stata rivolta istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa in data 05/01/2018, prot. gen. n. 0002218, a seguito della quale è stata acquisita la seguente documentazione, (cfr. Allegato 9, documenti urbanistici e grafici salienti):

- Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una "variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale", rilasciata alle [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare", come sopra indicato, rilasciata alle [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003", rilasciata alle [REDACTED]
- Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778;

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

- Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e della documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo;
- Certificato di Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n. 3;
- Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni**, si tratta in parte della "Zona B4a – *Tessuto edificato a media densità di tipo a*" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, ed in parte di **zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A.**, così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 29/03/2018.

Preliminarmente si ribadisce e si precisa che il Lotto 6, Appartamento e sottotetto non abitabile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è accatastato tramite dichiarazione di porzione di unità immobiliare unita (U.I.U.) con l'appartamento confinante individuato dal Sub. 20, con il quale comunica tramite una porta interna che separa l'ambiente soggiorno-pranzo del sub. 20 dal corridoio e stanze del sub. 21 (immobile non oggetto di procedura esecutiva). I due subaltermi costituiscono fisicamente un'unica unità immobiliare, (cfr. Allegato 3, Elaborato planimetrico), infatti l'ingresso al sub 20 avviene dall'unica scala che immette al soggiorno-pranzo del sub. 21, (cfr. Allegato 3 - 6 - 9 e 11, Elaborato planimetrico – Planimetrie Catastali, Documenti urbanistici e Rilievo Fotografico).

Si riportano di seguito, in particolare, lo schemi planimetrico dell'ultimo progetto approvato nel 1975, con le modifiche apportate in sede di sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità, in data 05/02/1980, e lo stato dei luoghi all'oggi messi a confronto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

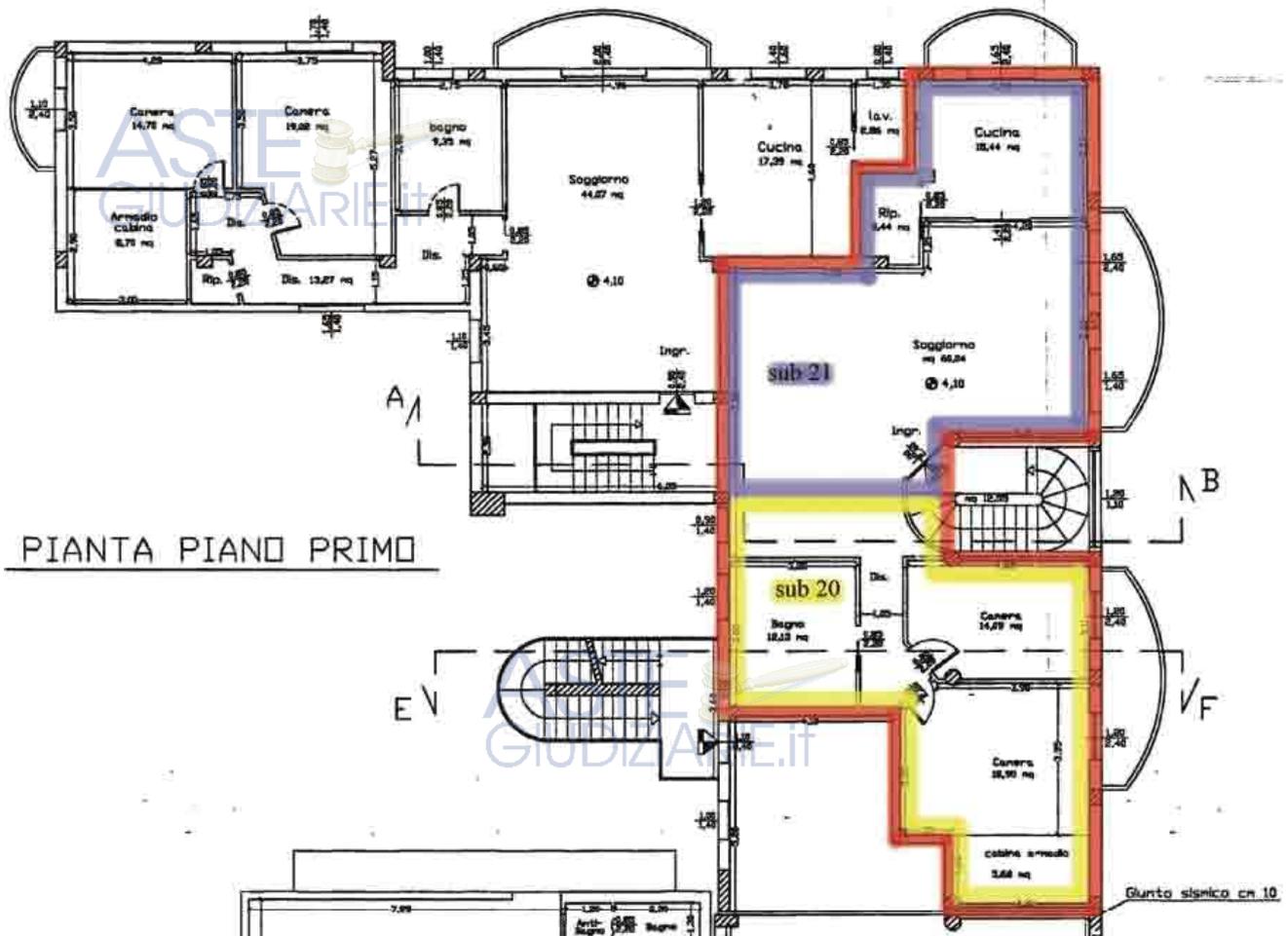
Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fig. 6

Individuazione Lotto 6 – Sub 21
Accatastato come U.I.U. con il sub. 20 (estranea alla procedura)



In merito alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale del Lotto 6, Appartamento e sottotetto non abitabile, realizzato con Concessione Edilizia n. 229 del 15/11/2005, si rappresenta quanto segue:

riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

lo stato dei luoghi così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta, rispetto al progetto autorizzato con il titolo di legge sopra citato, **presenta**

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

difformità per quel che riguarda l'appartamento posto al piano primo e il soprastante sottotetto non abitabile, che consistono:

Piano primo – Porzione di Appartamento:

- Ridimensionamento del soggiorno, mediante lo spostamento del muro di confine con il sub 20 e la conseguente variazione del muro divisorio del vano scala in forma e posizione;
- Realizzazione di una scala interna per il collegamento diretto con il soprastante vano sottotetto non abitabile;

Piano sottotetto:

- Realizzazione di uno spazio adibito a cucina, con allestimento di un angolo cottura;
- Realizzazione di partizioni interne per la suddivisione dello spazio ed in particolare per la realizzazione di un vano e di un servizio igienico;
- Occupazione di porzione di pianerottolo del piano secondo per la realizzazione del servizio igienico di cui sopra;
- Chiusura del varco di comunicazione con altra parte di sottotetto non abitabile soprastante il Lotto 7, sub 11;
- Realizzazione di nuove finestre sui prospetti (oltre le aperture già previste e autorizzate con la Concessione Edilizia n. 229 del 15/11/2005 per accedere alla terrazze a sacco esistenti).

Riguardo le difformità sopra elencate si riportano di seguito, in particolare, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi all'oggi messi a confronto, per rappresentare le modifiche evidenziate in precedenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

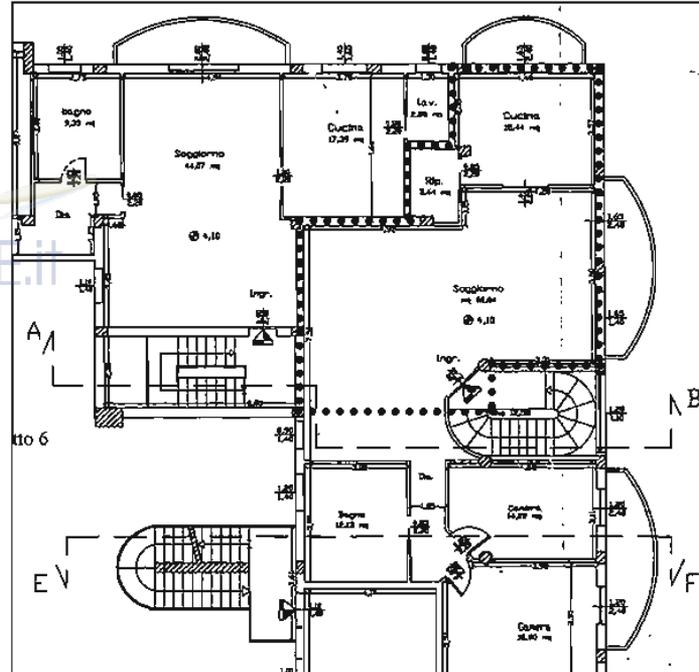
Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

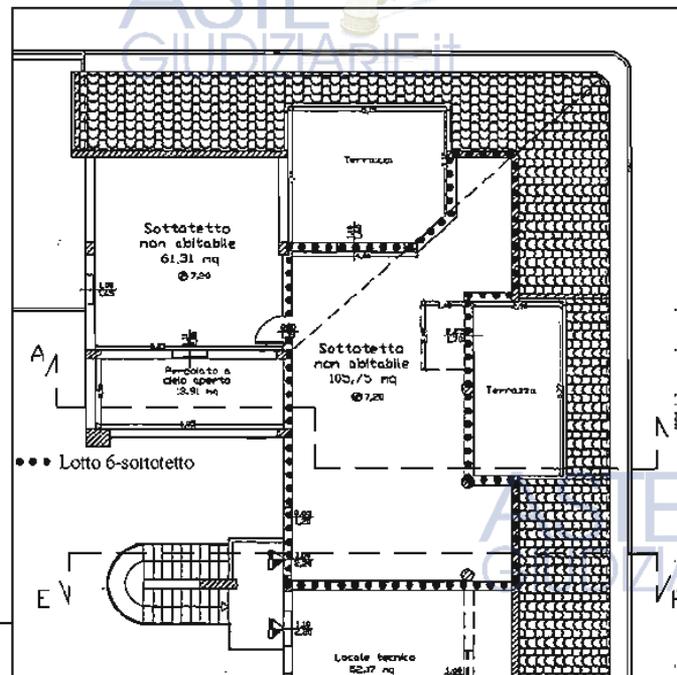


Fig. 1.1
Individuazione planimetrica dell'appartamento del piano primo e del sottotetto,
progetto Concessione Edilizia n. 229 del 15/11/2005

Piano Primo



Sottotetto non abitabile



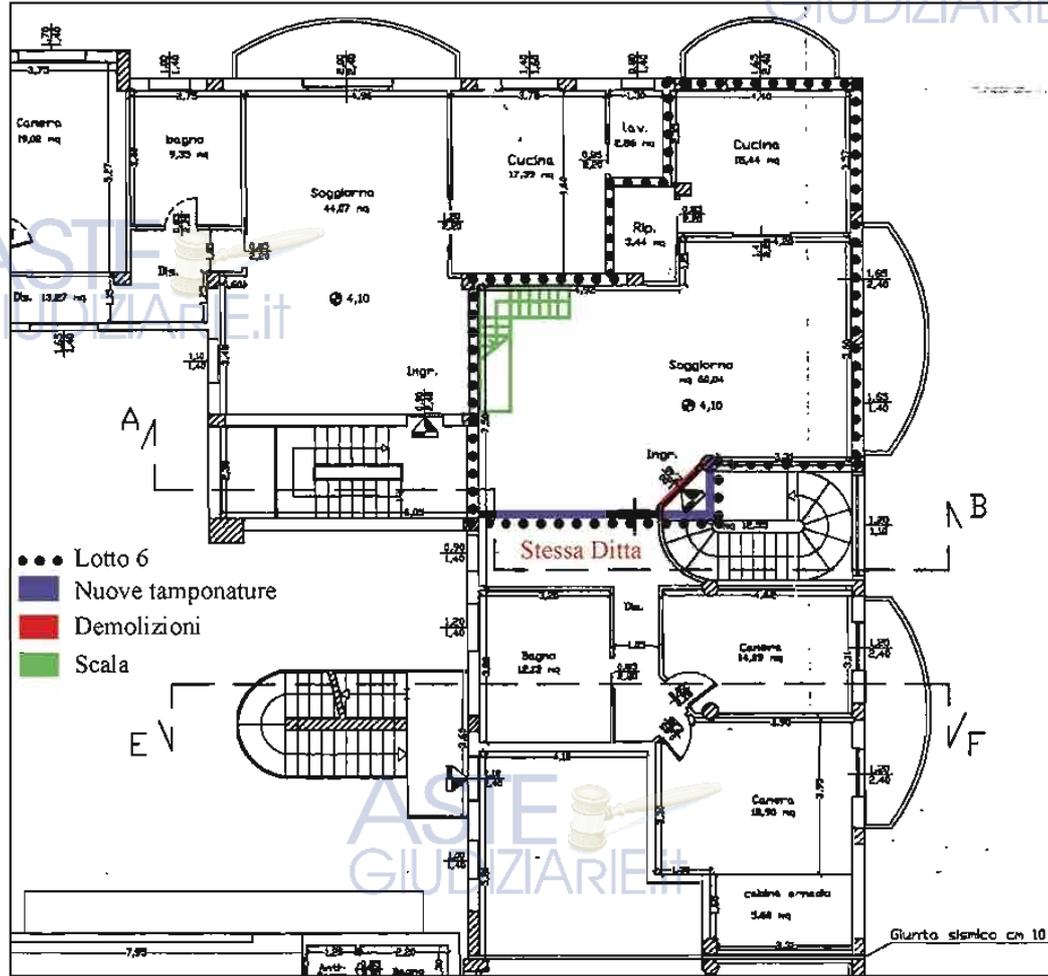
Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta: all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381 e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Fig. 1.2

Planimetria piano primo, Stato di fatto



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

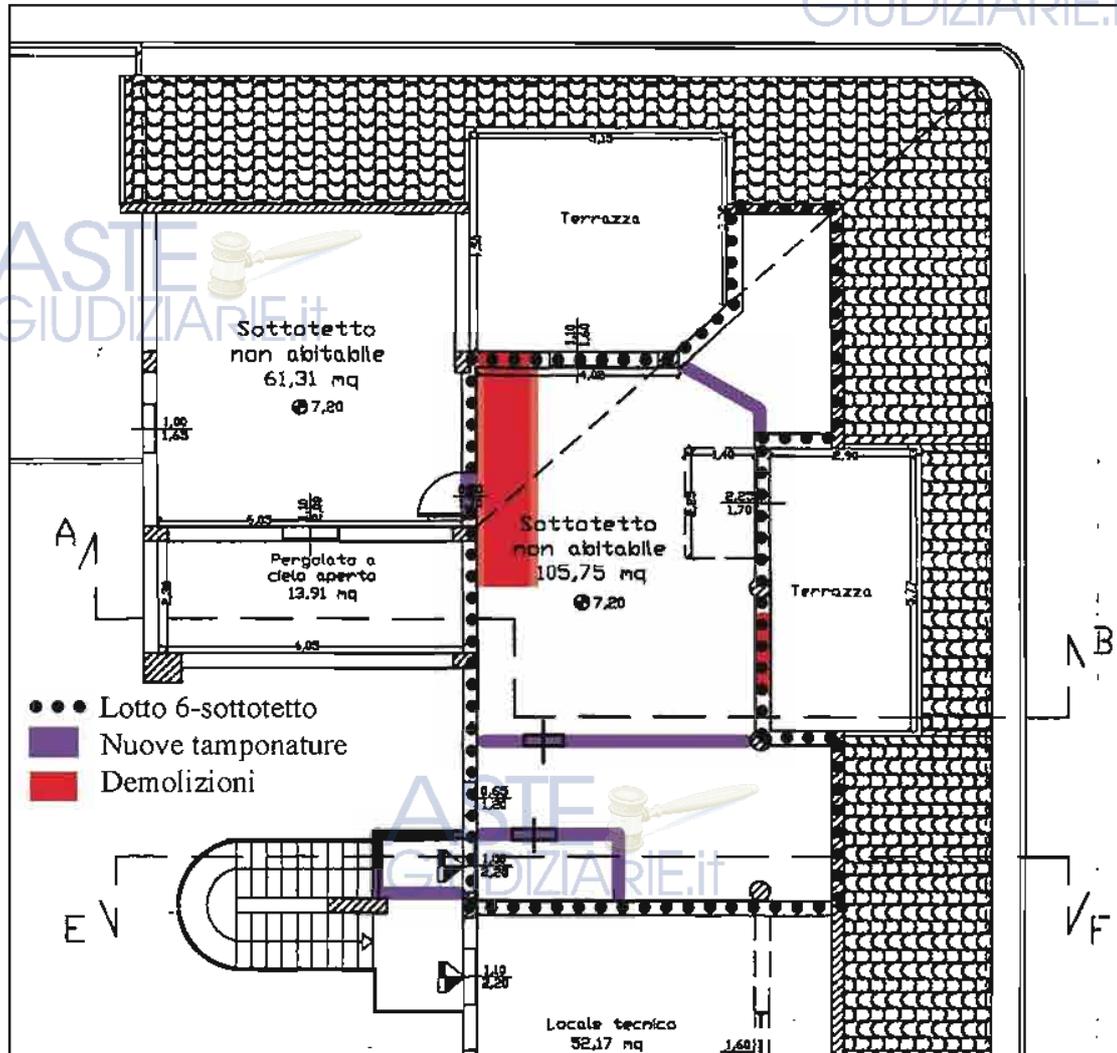
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta: all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381 e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Fig. 1.3

Planimetria sottotetto non abitabile, Stato di fatto



Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta: all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381 e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **riguardo il profilo catastale:**

L'appartamento posto al primo piano **non è conforme** all'attuale planimetria catastale, in quanto non è riportata la scala interna di collegamento con il sottotetto; né quest'ultimo risulta accatastato con l'immobile oggetto di pignoramento e individuato dal Sub. 21.

- **Riguardo l'esistenza del certificato di agibilità:**

per l'immobile oggetto di accertamento **non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)**. Risulta rilasciata un'autorizzazione di agibilità relativa all'unità immobiliare di via Luciano Rinaldi n. 3, posta al piano terra.

Secondo la vigente normativa l'agibilità deve essere attestata mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222. La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
- certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate per il bene oggetto di accertamento individuato come Lotto 6, Appartamento riguardante una porzione di un'unità abitativa più ampia, e descritte nel precedente paragrafo, si espone quanto segue:

Sanabilità Urbanistica:

Porzione di appartamento (sub. 21):

In premessa si osserva che relativamente al su citato permesso di costruire si rileva la comunicazione dell'inizio dei lavori e la sospensione degli stessi, per difficoltà economiche, il 27/04/2007. Si aggiunge che il bene oggetto di procedura, costituisce soltanto una porzione di un appartamento realizzato come da Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, al primo piano di via Rinaldi. E' evidente che allo stato di fatto tale

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



parziale superficie abitativa non può essere fruita indipendentemente, non costituendo di per sé unità abitativa autonoma.

E' necessario considerare di procedere con il frazionamento dell'immobile e rendere indipendente il sub 21, oggetto di pignoramento, dal sub 20 (escluso dal pignoramento), apportando le modifiche atte a rendere autonoma l'unità abitativa in oggetto, realizzando un bagno e disimpegnando l'ingresso al sub 20.

Contemporaneamente sanare le altre difformità, meglio descritte in precedenza, previo ripristino del solaio mediante chiusura del varco di collegamento, realizzato al fine di fruire del sottotetto non abitabile, non essendo possibile recuperare detto sottotetto con le vigenti norme urbanistiche.

Nel dettaglio le modifiche da effettuare sono le seguenti:

- ripristino delle condizioni originarie del sottotetto non abitabile e al quale si accedeva dal vano scala situata nel cortile interno;
- ripristino della porzione di solaio tra appartamento e sottotetto;
- frazionamento dell'unità immobiliare, in modo da rendere indipendente il sub 21 dal sub 20, e contestualmente regolarizzazione della difformità relativa alla parete divisoria, diversa in posizione dalla planimetria di Progetto;
- realizzazione bagno e disimpegno per accedere al sub. 20 e rendere l'unità abitativa funzionalmente autonoma;

I costi per la realizzazione di tali opere, così come esposto possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno ai 10.000,00 Euro.

Tali modifiche che riguardano i vani interni, possono essere realizzate e sanate mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria¹. Il rilascio della suddetta CILA è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000,00 Euro².

I costi per il rilascio del titolo abilitativo come descritto in precedenza, considerando le competenze tecniche può essere indicato in via approssimativa e forfettaria in circa 700,00 Euro.

In dettaglio quindi i costi per la regolarizzazione urbanistica sono di seguito meglio identificati:

| | |
|--|--------------------|
| - Ripristino dello stato de luoghi e realizzazione opere | € 10.000,00 |
| - Sanzione pecuniaria | € 1.000,00 |
| - Rilascio titolo abilitativo in sanatoria | € 700,00 |
| Totale | € 11.700,00 |

Regolarizzazione Catastale:

[REDACTED]

¹ Art. 3, comma 2, lettera a, Legge n. 16 del 10 agosto 2016.

² Art. 3, comma 5, Legge n. 16 del 10 agosto 2016.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

I **costi necessari** per le spese di adeguamento catastale consistono nel versamento dei **diritti fissi** per l'inserimento della nuova planimetria catastale tramite sistema DOCFA e le spese per le competenze tecniche, stimabili forfettariamente attorno agli **800.00 Euro**.

Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità, secondo quanto descritto al precedente paragrafo, comprenderanno gli eventuali diritti di segreteria, applicati dal comune competente al momento della presentazione dell'istanza, e le competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che i costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

I costi necessari per il rilascio del Certificato di Abitabilità, secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico e secondo le correnti prestazioni professionali nel merito, possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno ai **3.000,00 Euro**.

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

Dalla consultazione telematica dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), non risulta alcuna Attestazione di Prestazione Energetica, redatta pertanto dalla sottoscritta. La classe energetica di appartenenza del Lotto 1, Appartamenti A e B è "E", come descritto nell'attestazione stessa, contenuta nell'**Allegato n. 10**.

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

I criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile" sono tratti, dove possibile l'applicazione, dalla norma UNI 10750/2005 e dalla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), come già descritti dettagliatamente al Paragrafo IX del Lotto 1 alle pagg. 23 e 24 della presente relazione.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, sono di seguito indicati, in forma tabellare e per ciascun locale, i parametri utilizzati.

Le planimetrie per i riferimenti al calcolo della superficie commerciale sono parte dell'Allegato 12, documenti prodotti dal CTU.

Considerate le suddette precisazioni, **nel caso dell'appartamento, Lotto 6**, in esame, si hanno i calcoli di seguito riportati:



| LOTTO 6 – Appartamento Cassibile, frazione di Siracusa Via Rinaldi s.n.c., piano primo, in NCEU foglio 160, p.lla 1724, sub 21. | | | | | | | |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------------------|-------------|------------|
| Superficie Residenziale | Vano | Superficie netta (mq) | Superficie lorda (mq) | Coeff. omogen. | Esposizione | Altezza (m) | Condizioni |
| | Soggiorno | 53,29 | | 100% | Sud-ovest Via Rinaldi | 2,80 | Ottimo |
| | Cucina | 14,83 | | 100% | Sud-est Cortile interno | 2,80 | Ottimo |
| | Ripostiglio | 3,28 | | 100% | - | 2,80 | Ottimo |
| | Totale | 71,40 | 79,50 | | | | |
| Superficie non Residenziale | Balcone lato interno | | 4,88 | 30% | Sud-est Cortile interno | | Ottimo |
| | Balcone lato strada | | 7,61 | 30% | Sud-ovest Via Rinaldi | | Ottimo |
| | Totale | | 12,49 | | | | |

| PIANO SOTTOTETTO | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|----------------------|------------|---|
| Superficie residenziale | Vano | Superficie netta (mq) | Superficie lorda (mq) | Coeff. omogen. | Esposizione | Altezza (m) | Condizioni | |
| | - | | - | - | - | - | - | - |
| | Totale | | - | - | | | | |
| Superficie non residenziale | Sottotetto | 72,51 | 85,79 | 50% | - | 1,25 min 2,20 max | Ottimo | |
| | Terrazza 1 | 19,73 | 22,35 | 15% | Sud-est Lato interno | - | Ottimo | |
| | Terrazza2 | 16,67 | 19,42 | 15% | Sud-ovest Via Rinaldi | - | Ottimo | |
| | Totale | 108,91 | 127,56 | | | | | |

Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

La superficie commerciale omogeneizzata dell'APPARTAMENTO, per cui verrà elaborata la stima, è dunque così valutata:

APPARTAMENTO

Superficie residenziale:

Superficie coperta vani principali mq 79,50

Superficie non residenziale:

Superficie balcone interno: mq 4,88 x 30% mq 1,46

Superficie balcone lato strada: mq 7,61 x 30% mq 2,28

SOTTOTETTO

Superficie non residenziale:

Superficie coperta sottotetto: mq 85,79 x 50% mq 42,89

Superficie terrazza 1: mq 22,35 x 15% mq 3,35

Superficie terrazza 2: mq 19,42 x 15% mq 2,91

Totale superficie commerciale mq 132,39

Totale superficie commerciale (arrotondata al mq) mq 132,00

Criteri di stima e fonti di informazione utilizzate per la stima.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene, si è ritenuto equo eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

I. **Stima sintetica in base al valore di libero mercato.**

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni oggetto di pignoramento, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale. Dai sopralluoghi effettuati, durante i quali è stato possibile accedere ai luoghi, si è riscontrato uno stato di conservazione e manutenzione media per gli appartamenti.

II. **Stima per capitalizzazione del reddito.**

Questo procedimento di stima si fonda sul presupposto che l'immobile venga affittato e quindi diventi capace di fornire un reddito. Due sono gli elementi economici indispensabili da conoscere per raggiungere lo scopo: il reddito da capitalizzare, che si può normalmente ritrarre dall'immobile in condizioni ordinarie; il saggio da adottare per la capitalizzazione, opportunamente adeguato agli eventuali relativi particolari comodi o vantaggi indiretti o esternalità.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta: all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- nonché le quotazioni immobiliari fornite dalle agenzie operanti nella zona.

1. Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Valore per metro quadrato del Lotto 6.

Per la stima del l'immobile si è tenuto conto delle caratteristiche della zona la cui prevalente destinazione d'uso è quella residenziale sia stabile, che stagionale trattandosi di zona in prossimità della vicina località balneare denominata Fontane Bianche. Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa pubblicate dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle Agenzie immobiliari operanti nella zona, si sono assunti i valori immobiliari medi per metro quadrato, come si di seguito in tabella:

| Fonte | Quotazione di mercato |
|--|--|
| Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto | Media dei valori forniti 1.000,00 €/mq |
| Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI | Quotazione Abitazioni Civili nella frazione di Cassibile (codice di zona E1) Stato conservativo normale - II Semestre 2017 Valore min = 650, 00 €/mq - Valore max = 940,00 €/mq Valore medio OMI = 875,00 €/mq |
| | Valore di mercato 937,50 €/mq |

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 937,50 €/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

Pertanto si ottiene:

| Bene immobile - Lotto 6 | superficie commerciale | valore unitario | probabile valore venale |
|-------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| Appartamento | 132,00 | € 937,50 | € 123.750,00 |

Il più probabile valore venale del bene, costituito da appartamento e sottotetto non abitabile, è pari ad **€ 123.750,00 (Euro Centoventitremilasettecentocinquanta/00)**.

Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa, che individuano i valori locativi per i le abitazioni civili in stato conservativo "normale" compresi tra 2,9 e 4,2 €/mq e viste le condizioni generali di manutenzione dell'immobile in oggetto si assume quale valore locativo "medio" 3.55 €/mq. Pertanto il canone mensile lordo dell'immobile è pari a:

| Bene immobile – Lotto 6 | superficie commerciale | €/mq x mese | reddito lordo |
|-------------------------|------------------------|-------------|---------------|
| Appartamento | 132,00 | 3.55 | € 468,60 |

Che annualmente è pari a:

€/mese 468,60 x 12 mesi = €/annui 5.623,20.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, adeguamento impianti, e spese varie) sono quantificabili intorno al 30% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 3.936,24 come si evince dalla seguente tabella:

| Bene immobile – Lotto 6 | reddito lordo | Oneri | reddito netto |
|-------------------------|---------------|------------|---------------|
| Appartamento | € 5.623,20 | € 1.686,96 | € 3.936,24 |

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di beni, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%. Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di € 95.634,00, come si evince dalla tabella seguente:

| Bene immobile – Lotto 6 | reddito netto | saggio capitalizzazione | probabile valore venale |
|-------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Appartamento | € 3.936,24 | 4% | € 98.406,00 |

Il più probabile valore per capitalizzazione dei redditi del bene Lotto 6, Appartamento, è pari a:

€ 98.406,00 (diconsi Euro Novantottomilaquattrocentosei/00)

Valore Venale dell'immobile Lotto 6

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il bene in questione si ricava dalla media aritmetica dei valori prima calcolati, alla quale verranno decurtate al punto successivo le varie spese, risultando così:

| Bene immobile – Lotto 6 | Media aritmetica |
|-------------------------|---|
| Appartamento | (€ 123.750,00 + € 98.406,00) / 2 = € 111.078,00 |

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Il più probabile valore del bene, risulta essere pari a:
€ 111.078,00 (Euro Centoundicimilazero settantotto/00)

Aggiunte e detrazioni

Al più probabile valore di mercato, per l'immobile in questione è necessario decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e all'ottenimento del Certificato di Abitabilità, come segue in tabella:

| | |
|---|--------------------------------------|
| Valore al lordo di spese e decurtazioni | € 111.078,00 |
| Costi per regolarizzazione urbanistica, ripristino stato dei luoghi e sanzione pecuniaria | € 11.700,00 |
| Spese di frazionamento catastale: competenze tecniche e DOCFA | € 800,00 |
| Spese per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità | € 3.000,00 |
| | € 95.578,00 |
| Valore al netto degli adeguamenti e correzioni | ed in cifra tonda € 95.578,00 |

Valore venale del bene Lotto 6, al netto delle superiori detrazioni:

€ 95.578,00 (Euro Novantacinquemilacinquecento settantotto/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



LOTTO 7

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 7

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene componente il lotto e oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, Via Rinaldi s.n.c, al primo piano. E' identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 160 del Comune di Siracusa, Particella 1724, Subalterno 11. La seguente Tabella 7 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica per immobile (cfr. Allegato 5, Visure storiche):

Tabella 7

| Dati identificativi | | | Dati di Classamento | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-------------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| Foglio | P.lla | Sub. | ZC | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 160 | 1724 | 11 | | In corso di definizione | | | | |

L'immobile risulta intestato ai debitori, coniugi in comunione legale dei beni: [REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato. E' situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, in Via Rinaldi, in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile e individuabile nella tavola normativa n.3 di P.R.G., viene classificata:

Parte in Zona B4.a – "Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22, N.T.A.)

- "Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare."

Parte in Zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A.

- "Le aree poste tra i cigli stradali, identificati nel PRG ed i prospicienti limiti delle zone omogenee sono destinate al completamento delle infrastrutture primarie (spazi di sosta, aree pedonali, aree a verde).

Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa (cfr. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti).

Servizi offerti

Per quanto detto, l'appartamento ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio.

La seguente ortofoto indica la posizione nel Comune di Siracusa per una immediata individuazione del bene e del contesto.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



GIUDIZIARIE.IT

Le coordinate G.P.S. per meglio individuare il bene immobile in oggetto, sono:

- latitudine 36.979729, longitudine 15.202801

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento.

L'appartamento oggetto di accertamento, in corso di costruzione, è ubicato al primo piano di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, un seminterrato e sottotetto non abitabile, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, con tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura a falde rivestite in tegole del tipo "coppo siciliano".

Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto su Via Rinaldi e le superfici verticali del prospetto sul cortile interno rivestite con intonaco civile per esterni di color mattone.

Si accede all'appartamento attraversando il cortile interno del fabbricato al quale si accede da Via Rinaldi; sia il vano scala che l'appartamento sono in corso di costruzione e si presentano completi solo nelle parti strutturali (solai, tamponamento esterni e partizioni interne) mentre sono assenti tutto gli impianti e le finiture.

Appartamento.

Ingresso e confini: l'accesso all'appartamento avviene dalla scala unica, dal civico n. 1 di Via Rinaldi attraverso il cortile interno del fabbricato. L'appartamento prospetta a Sud-Est su strada privata di accesso dalla Via Rinaldi; a Sud-Ovest con appartamento di proprietà di [REDACTED] e individuato nella presente relazione come Lotto 6 (sub. 21); prospetta a Nord-Ovest e Nord-Est con cortile interno.

Consistenza edilizia e distribuzione interna: l'appartamento è in corso di costruzione e si presenta al rustico, con le tramezzature interne ma privo di impianti e finiture interne ed esterne; ha una ed una superficie utile interna complessiva di mq 130,00 circa. L'altezza media dell'appartamento è di ml 3,00 circa. L'ingresso avviene direttamente sul salone-

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti-PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

soggiorno comunicante con la cucina e la lavanderia; un corridoio distribuisce due camere da letto di cui una dotata di ampia cabina armadio, un bagno e un ripostiglio.

Finiture: le superfici verticali sono prive di finiture così come l'immobile è privo di infissi esterni ed interni.

Impianti: gli impianti sono assenti, (cfr. Allegato n. 11 Rilievo Fotografico).

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato nella presente relazione come Lotto 7, costituito da appartamento al piano primo, al momento del sopralluogo, era disabitato essendo allo stato di "rustico di cantiere" e nel possesso dei [REDACTED]

IV. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici è stata tratta da ispezioni ipotecarie effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di verificare quanto presente nel fascicolo telematico e di parte (cfr. Allegato 7, ispezioni ipotecarie).

V. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati dalla procedura.

Per l'immobile Lotto 7 – Appartamento "in corso di costruzione", oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. al Foglio 160, P.lla 1724, Sub 11 sono presenti le seguenti formalità.

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

- domande giudiziali e altre trascrizioni:
 - nessuno.
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
 - nessuno.
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali:
 - nessuno.

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

- trascrizioni di pignoramenti:

Nota di trascrizione – Reg. Gen. n. 17977 – Reg. Part. n. 13565 del 18/11/2016 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal [REDACTED] in data 09/11/2016 N. di Rep. 4127.

A favore: [REDACTED]

- iscrizioni di ipoteche:

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



- nessuna.

iii. altre informazioni per l'acquirente:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli:

Ai [redacted] gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti tramite:

- Il terreno p.lla 1389 ed il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili al foglio 160, sono pervenuti:

- o in parte per acquisto fattone in comunione legale con atto del 24/03/1988, notaio [redacted] trascritto il 25/03/1988 ai nn. 5141/4109 da potere di [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted] (ex p.lle 498 e 1041);

- o in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 09/02/1990, notaio [redacted] trascritto il 22/02/1990 ai nn. 3260/2607 da potere di [redacted]

[redacted]
[redacted]
(ex p.lle 1392, 1393);

- o ed in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 14/12/1990, notaio [redacted] rep. 5527, trascritto il 04/01/1991 ai nn. 751/648, da potere di [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

• importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- nessuno.
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - nessuno.
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - nessuno.
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - nessuno.

Non sussistono spese di gestione e manutenzione condominiali, né altri procedimenti giudiziari oltre quelli già descritti.



VI. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, dell'esistenza del certificato di agibilità o abitabilità, e destinazione urbanistica dei beni.

Al fine di rispondere al presente quesito è stata rivolta istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa in data 05/01/2018, prot. gen. n. 0002218, a seguito della quale è stata acquisita la seguente documentazione (cfr. **Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti**):

- copia della Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una "variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale", rilasciata alle [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare", come sopra indicato, rilasciata alle [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005**, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003", rilasciata alle ditte [REDACTED]
- Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778;
- Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo;
- Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n.3;
- Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni**, si tratta in parte della "Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, ed in parte di **zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A.**, così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 29/03/2018.

In merito alla **regolarità sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale dell'appartamento realizzato con Concessione Edilizia n. 229 del 15/11/2005**, si rappresenta quanto segue: **riguardo il profilo urbanistico-edilizio:**

l'immobile risulta ad oggi in **corso di costruzione**, è privo di impianti, finiture e di infissi interni ed esterni. Allo stato attuale risulta **conforme** al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/2005, così come da tavole grafiche di seguito allegate.

Si riporta di seguito, in particolare, lo schema planimetrico dell'ultimo progetto approvato.

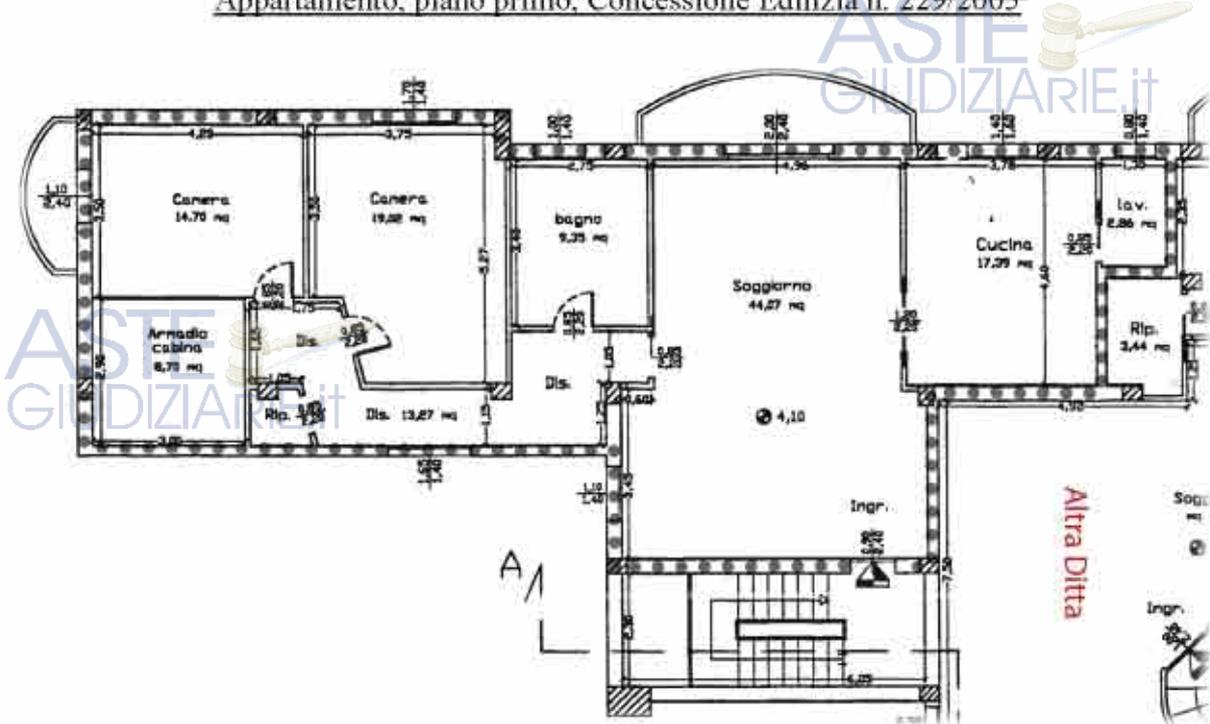
Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Fig. 7
Appartamento, piano primo, Concessione Edilizia n. 229/2005



- riguardo il **profilo catastale**:

L'appartamento Lotto 7 essendo in corso di costruzione non è provvisto al momento di planimetria catastale.

- **Riguardo l'esistenza del certificato di abitabilità**:

per l'immobile, oggetto di accertamento non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), essendo ancora in corso di costruzione.

Secondo la vigente normativa l'agibilità deve essere attestata mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222. La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato;

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

- certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate per il bene oggetto di accertamento, individuato come Lotto 7 e descritte nel precedente paragrafo, si espone quanto segue:

Sanabilità Urbanistica:

Il bene oggetto di accertamento, risulta conforme al progetto rilasciato con la Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, ad oggi scaduta.

Le opere sin qui realizzate sono regolari, ma per riprendere i lavori e terminarli è necessario rinnovare il titolo abilitativo non più valido, presentando nuova richiesta di Permesso di Costruire oppure una SCIA alternativa al permesso di costruire, in relazione al tipo di opere ancora da realizzare.

L'immobile in questione si presenta volumetricamente e strutturalmente definito, ma privo di impianti, finiture, infissi esterni ed interni, pertanto per completare i lavori è possibile procedere con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire, in conformità a quanto già previsto nella Concessione di cui sopra, così come rappresentato nelle tavole allegate alla stessa. Il nuovo titolo abilitativo può essere presentato disgiuntamente, per i singoli immobili, tranne che per le parti comuni (*prospetti, scale, cortile...etc*).

I costi per il rilascio del titolo abilitativo come descritto in precedenza, considerando il versamento dei diritti agli uffici, le spese generali e le competenze tecniche può essere indicato in via approssimativa e forfettaria in circa 3.500,00 Euro.

Si deve procedere inoltre al ricalcolo del contributo di costruzione che può essere indicato in via approssimativa e forfettaria in circa 1.500,00 Euro.

In dettaglio quindi i costi per la regolarizzazione urbanistica sono di seguito meglio identificati:

In dettaglio quindi i costi per la regolarizzazione urbanistica sono di seguito meglio identificati:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| - Rilascio titolo abilitativo | € 3.500,00 |
| - <u>Contributo di costruzione</u> | <u>€ 1.500,00</u> |
| Totale | € 5.000,00 |

Regolarizzazione Catastale:

L'immobile essendo in fase di costruzione non è provvisto di planimetria catastale che dovrà essere quindi prodotta, in seguito al completamento dei lavori tramite DOCFA.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

I costi catastali necessari consistono nel versamento dei diritti fissi per l'inserimento della nuova planimetria catastale tramite sistema DOGFA e le spese per le competenze tecniche, stimabili forfettariamente attorno agli **800.00 Euro**.

Costi per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità / Agibilità:

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità, secondo quanto descritto al precedente paragrafo, comprenderanno gli eventuali diritti di segreteria, applicati dal comune competente al momento della presentazione dell'istanza, e le competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che i costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

I costi necessari per il rilascio del Certificato di Abitabilità, secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico e secondo le correnti prestazioni professionali nel merito, possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno ai **3.000,00 Euro**.

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

L'immobile in oggetto è sprovvisto di Attestazione di prestazione Energetica in quanto si trova allo stato attuale "al rustico di cantiere", essendo in corso di costruzione e pertanto privo anche di planimetria catastale.

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

I criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile" sono tratti, dove possibile l'applicazione, dalla norma UNI 10750/2005 e dalla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), come già descritti dettagliatamente al Paragrafo IX del Lotto 1 alle pagg. 23 e 24 della presente relazione...

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, sono di seguito indicati, in forma tabellare e per ciascun locale, i parametri utilizzati.

Le planimetrie per i riferimenti al calcolo della superficie commerciale sono parte dell'Allegato 12, documenti prodotti dal CTU ai fini della stima.

Considerate le suddette precisazioni, **nel caso in esame, Lotto 7**, si hanno i calcoli di seguito riportati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| LOTTO 7 – Appartamento in corso di costruzione Cassibile, frazione di Siracusa Via Rinaldi s.n.c., piano primo, in NCEU foglio 160, p.lla 1724, sub 11 | | | | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------------|-------------|-------------|
| | Vano | Superficie netta (mq) | Superficie lorda (mq) | Coeff. omogen | Esposizione | Altezza (m) | Condizioni |
| Superficie residenziale | Soggiorno | 44,07 | | 100% | Sud-est Nord-est | 2,80 | In costruz. |
| | Cucina | 17,39 | | 100% | Sud-est | 2,80 | In costruz. |
| | Lavanderia | 2,86 | | 100% | Sud-est | 2,80 | In costruz. |
| | Bagno | 9,35 | | 100% | Sud-est | 2,80 | In costruz. |
| | Disimpegno | 13,27 | | 100% | Nord-ovest | 2,80 | In costruz. |
| | Camera | 19,02 | | 100% | Sud-est | 2,80 | In costruz. |
| | Camera | 14,70 | | 100% | Nord-est | 2,80 | In costruz. |
| | Cabina armadio | 8,70 | | 100% | - | 2,80 | In costruz. |
| | Ripostiglio | 1,27 | | 100% | - | 2,80 | In costruz. |
| | | Totale | 130,63 | 149,97 | | | |
| Superficie non residenziale | Balcone 1 nord-est | | 4,15 | 30% | Nord-est | | In costruz. |
| | Balcone 2 sud-est | | 6,95 | 30% | Sud-est | | In costruz. |
| | Totale | | 11,10 | | | | |

La superficie commerciale omogeneizzata dell'APPARTAMENTO, per cui verrà elaborata la stima, è dunque così valutata:

Superficie residenziale:

Superficie coperta vani principali mq 149,97

Superficie non residenziale:

Superficie balcone 1: mq 4,15 x 30% mq 1,24

Superficie balcone 2: mq 6,95 x 30% mq 2,08

Totale superficie commerciale **mq 153,30**

Totale superficie commerciale (arrotondata mq) **mq 153,00**

Carmela Cannarella | Architetto
 Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330
 E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
 Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Criteri di stima e fonti di informazione utilizzate per la stima.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene, in corso di costruzione, privo di impianti, finiture, infissi interni ed esterni, si è ritenuto congruo eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

I. Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni oggetto di pignoramento, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale. Dai sopralluoghi effettuati, durante i quali è stato possibile accedere ai luoghi, si è riscontrato uno stato di conservazione e manutenzione media per gli appartamenti.

II. Stima per costo di costruzione.

Consiste nel determinare il valore venale di un immobile quale somma del valore dell'area di sedime e del costo di costruzione del fabbricato, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa. Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine adeguatamente decurtato per tenere conto del grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- nonché le quotazioni immobiliari fornite dalle agenzie operanti nella zona.

1. Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Valore per metro quadrato del Lotto 7.

Per la stima del l'immobile in oggetto, destinato ad abitazione, si è tenuto conto delle caratteristiche della zona la cui prevalente destinazione d'uso è quella residenziale. Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa pubblicate dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle Agenzie immobiliari operanti nella zona, si sono assunti i valori immobiliari medi per metro quadrato, come si di seguito in tabella:

| Fonte | Quotazione di mercato |
|--|--|
| Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto | Media dei valori forniti 1.000,00 €/mq |
| Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI | Quotazione Abitazioni Civili nella frazione di Cassibile (codice di zona E1) Stato conservativo normale - II Semestre 2017 Valore min = 650, 00 €/mq - Valore max = 940,00 €/mq Valore minimo OMI = 650,00 €/mq |
| | Valore di mercato Medio 825,00 €/mq |

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 825,00 €/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

I valori riportati dall'OMI e dalle Agenzie immobiliari si riferiscono a immobili in condizioni "medie", in considerazione delle condizioni generali dell'immobile oggetto di stima, che è in corso di costruzione e che si presenta privo di impianti, finiture, infissi interni ed esterni si ritiene congruo applicare un coefficiente di differenziazione, in relazione alla qualità e stato dell'immobile in oggetto, pari a 0,60.

Applicando il coefficiente di differenziazione al 40% si ottiene:

$825,00 \text{ €/mq} \times 40\% = (825,00 - 330,00) \text{ €/mq} = 495,00 \text{ €/mq}$ quale valore unitario.

Pertanto si ottiene:

| Bene immobile - Lotto 7 | superficie commerciale | valore unitario | probabile valore venale |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| Appartamento in corso di costruzione | 153 | € 495,00 | € 75.735,00 |

Il più probabile valore venale del bene, costituito da appartamento e sottotetto non abitabile, è pari ad **€ 75.735,00 (Euro Settantacinquemilsettecentotrentacinque)**.

2. Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione come segue:

a) Incidenza dell'area per l'unità immobiliare €/mq. 150,00

b) Incidenza per costo di costruzione €/mq 700,00

Procedendo nel calcolo si ricava:

a) incidenza area unità immobiliare x sup. commerciale:

$$\text{€/mq } 150,00 \times 153,00 \text{ mq} = \text{€ } 22.950,00 +$$

b) incidenza costo di costruzione x sup. commerciale:

$$\text{€ } 700,00 \times 153,00 \text{ mq} = \text{€ } 107.100,00 =$$

Sommano a) + b) : $\text{€ } 130.050,00 +$

Utile di Impresa e spese generali: 25% su b) = $\text{€ } 32.512,50 =$

Sommano ottenendo il probabile valore al nuovo: $\text{€ } 162.562,50 -$

Deprezzamento per qualità e stato, trattandosi di immobile "al rustico di cantiere":

$$- 40\% \text{ su } \text{€ } 162.025,00 = \text{€ } 65.025,00 =$$

Sommano: $\text{€ } 97.537,50$

Probabile valore per Costo di Costruzione ed in cifra topnda: € 97.537,00

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Valore Venale dell'immobile Lotto 7

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il bene in questione si ricava dalla media aritmetica dei valori prima calcolati, alla quale verranno decurtate al punto successivo le varie spese, risultando così:

| | |
|-------------------------|---|
| Bene immobile – Lotto 7 | Media aritmetica |
| Appartamento | $(€ 75.735,00 + € 97.537,50) / 2 = € 86.636,25$ |

Il più probabile valore del bene, risulta essere pari a:

€ 86.636,25 (Euro Ottantaseimilaseicentotrentasei/25)

Aggiunte e detrazioni

Al più probabile valore di mercato, per l'immobile in questione è necessario decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e all'ottenimento del Certificato di Abitabilità, come segue in tabella:

| | |
|--|-------------------------------|
| Valore al lordo di spese e decurtazioni | € 86.636,25 |
| Costi per regolarizzazione urbanistica | € 5.000,00 |
| Spese catastali: competenze tecniche e DOCFA | € 800,00 |
| Spese per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità | € 3.000,00 |
| | € 77.836,25 |
| Valore al netto degli adeguamenti e correzioni | ed in cifra tonda € 77.836,00 |

Valore venale del bene Lotto 7, al netto delle superiori detrazioni:

€ 77.836,00 (Euro Settantasettemilaottocentotrentasei/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381 e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 8

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene componente il lotto e oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino, situato nella frazione di Cassibile, Comune di Siracusa, Via Rinaldi s.n.c. al primo seminterrato. E' identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 160 del Comune di Siracusa, Particella 1724, Subalterni 15 e 16, in corso di costruzione.

La seguente Tabella 8 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica per immobile, (cfr. Allegato 5, Visure storiche):

Tabella 8

| Dati identificativi | | | Dati di Classamento | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-------------------------|--------|-------------|----------------------|---------|
| Foglio | P.lla | Sub. | ZC | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 160 | 1724 | 15 | | In corso di costruzione | | | | |
| 160 | 1724 | 16 | | In corso di costruzione | | | | |

L'immobile risulta intestato ai coniugi in regime di comunione legale dei beni: [REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene è costituito da un immobile posto al piano seminterrato di un fabbricato di due elevazioni fuori terra. E' situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, in Via Rinaldi s.n.c.. E' identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 160 del Comune di Siracusa, Particella 1724, Subalterni 15 e 16.

I locali seminterrati si presentano completi solo nelle parti strutturali (struttura intelaiata, solai, tamponamenti esterni); l'impianto elettrico è realizzato "a vista" con corpi illuminanti al neon; è incompleto di tutte le finiture interne.

L'immobile è situato in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile e individuabile nella tavola normativa n.3 di P.R.G., viene classificata:

Parte in Zona B4.a – "Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22, N.T.A.)

- "Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare."

Parte in Zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A.

- "Le aree poste tra i cigli stradali, identificati nel PRG ed i prospicienti limiti delle zone omogenee sono destinate al completamento delle infrastrutture primarie (spazi di sosta, aree pedonali, aree a verde).

Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa (cfr. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti).

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Servizi offerti

Per quanto detto, il terreno ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio.

La seguente ortofoto indica la posizione nel Comune di Siracusa per una immediata individuazione del bene e del contesto.



Le coordinate G.P.S. per meglio individuare il bene immobile in oggetto, sono:
- latitudine 36.979729, longitudine 15.202801.

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile.

L'immobile oggetto di accertamento, in corso di costruzione, è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra e sottotetto non abitabile, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, con tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura a falde rivestite in tegole del tipo "coppo siciliano".

Il fabbricato presenta i prospetti su Via Rinaldi e sul cortile interno finiti con intonaco civile per esterni e tinteggiatura di color mattone.

Si accede al seminterrato da Via Rinaldi, tramite una rampa in forte pendenza e dal cortile interno tramite vano scala; il seminterrato è in corso di costruzione.

Si fa presente che alla fine della rampa di accesso al seminterrato da Via Rinaldi, parte del Sub. 15, è ricavato un vano tecnico dove sono collocati i principali impianti a servizio del fabbricato (quadro elettrico, serbatoi per l'acqua, ecc.) ed in particolare del negozio di mobili posto al Piano terra di Via Rinaldi e Via Nazionale.

Seminterrato

Ingresso e confini: l'accesso ai locali del seminterrato avviene da Via Rinaldi, tramite rampa e tramite vano scala situato nel cortile interno del fabbricato. I locali seminterrati confinano a Sud-Ovest con terrapieno sotto il livello stradale di Via Rinaldi; a Sud-Est con

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta: all'Ordine Architetti-PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



rampa di accesso ai locali; a Nord-Est con altre ditte; a Nord-Ovest con cortile interno, con vano scala del fabbricato e locale seminterrato di proprietà dei debitori, individuato catastalmente al Sub. 14 e non facente parte del compendio immobiliare pignorato.

Consistenza edilizia e distribuzione interna: i locali seminterrati si presentano al rustico, prive di finiture interne; hanno una superficie utile e interna complessiva di mq 570,00 circa. L'altezza media è di ml 3,55 circa.

Finiture: le superfici verticali sono prive di finiture così come l'immobile è privo di infissi esterni ed interni.

Impianti: l'impianto elettrico è realizzato "a vista" con corpi illuminanti al neon (cfr. **Allegato n. 11 Rilievo Fotografico**).

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato nella presente relazione come Lotto 8, costituito da un seminterrato di un fabbricato condominiale, al momento del sopralluogo, era utilizzato come magazzino e deposito di mobili e nel possesso [REDACTED]

IV. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici è stata tratta da ispezioni ipotecarie effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di verificare quanto presente nel fascicolo telematico e di parte, (cfr. **Allegato 7, ispezioni ipotecarie**).

V. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati dalla procedura.

Per l'immobile Lotto 8 – Seminterrato, oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. al Foglio 160, P.lla 1724, Sub 15 e 16 sono presenti le seguenti formalità.

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

• *domande giudiziali e altre trascrizioni:*

- nessuno.

• *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

- nessuno.

• *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali:*

- nessuno.

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

• *trascrizioni di pignoramenti:*

Nota di trascrizione – Reg. Gen. n. 17977 – Reg. Part. n. 13565 del 18/11/2016 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal [REDACTED] in data 09/11/2016 N. di Rep. 4127.

A favore: [REDACTED]

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

• *iscrizioni di ipoteche:*

Nota di iscrizione - Reg. Gen. n. 11164, Reg. Part. n. 1562 del 05/07/2016 – IPOTECA LEGALE AI SENSI DEL D.P.R. 602/73 NASCENTE DA ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 29/06/2016, emesso da [redacted] sede di Siracusa N. Rep. 20691.

A favore: [redacted]

iii. *altre informazioni per l'acquirente:*

• *L'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli:*

Ai [redacted] gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti tramite:

- Il terreno p.lla 1389 ed il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili al foglio 160, sono pervenuti:

o in parte per acquisto fattone in comunione legale con atto del 24/03/1988, notaio [redacted] trascritto il 25/03/1988 ai nn. 5141/4109 da potere di [redacted]

[redacted] (ex p.lle 498 e 1041);

o in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 09/02/1990, notaio [redacted] trascritto il 22/02/1990 ai nn. 3260/2607 da potere di [redacted]

(ex p.lle 1392, 1393);

o ed in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 14/12/1990, notaio [redacted] rep. 5527, trascritto il 04/01/1991 ai nn. 751/648, da potere di [redacted]

• *importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

- nessuno.

• *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

- nessuno.
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- nessuno.
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- nessuno.

Non sussistono spese di gestione e manutenzione condominiali, né altri procedimenti giudiziari oltre quelli già descritti.

VI. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, dell'esistenza del certificato di agibilità o abitabilità, e destinazione urbanistica dei beni.

Al fine di rispondere al presente quesito è stata rivolta istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa in data 05/01/2018, prot. gen. n. 0002218, a seguito della quale è stata acquisita la seguente documentazione (cfr. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti):

- Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una "variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale", rilasciata alle [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare", come sopra indicato, rilasciata alle [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003", rilasciata alle [REDACTED]
- Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778;
- elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e della documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo;
- Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n.3;
- il certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni, si tratta in parte della "Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, ed in parte di zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A., così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 29/03/2018.

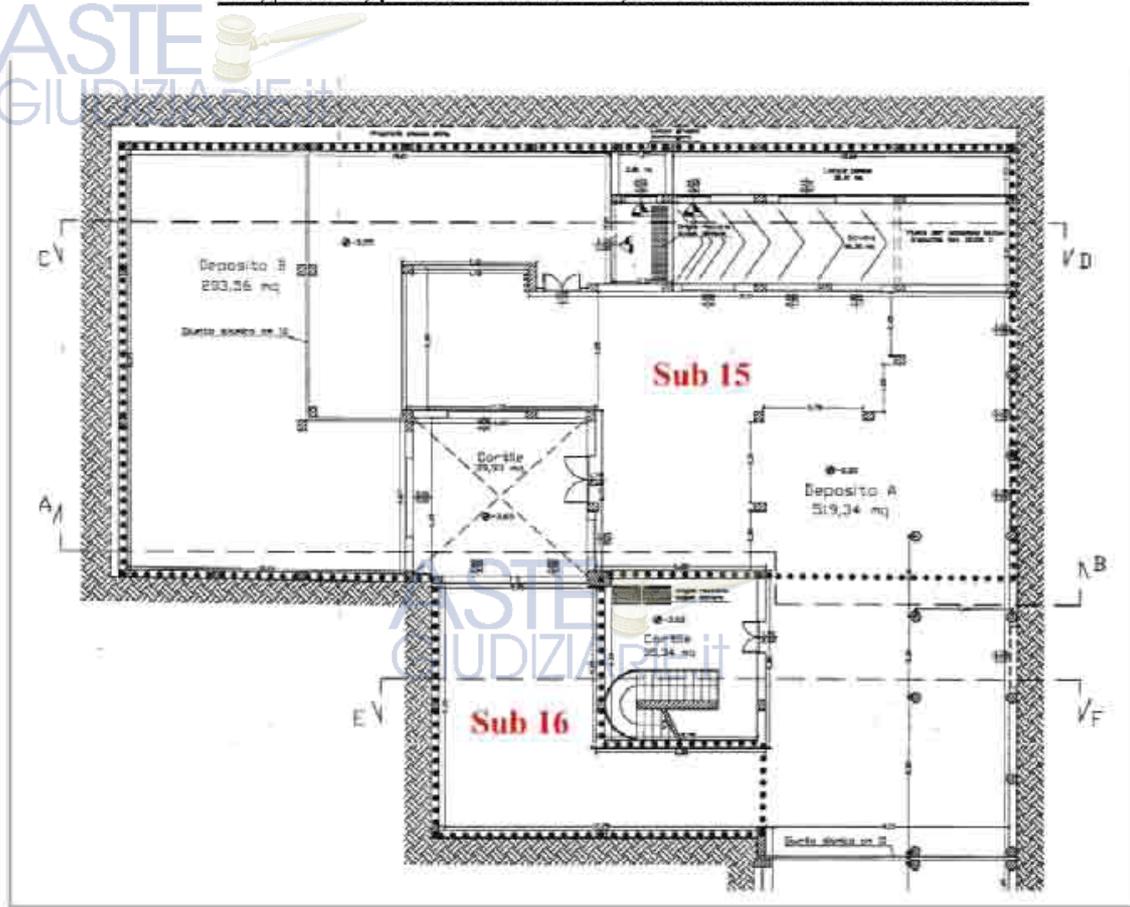
riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

l'immobile risulta ad oggi in **corso di costruzione**, per quel che riguarda le opere sin qui realizzate è **conforme** al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005. Si precisa che la Concessione Edilizia è **scaduta** così come si evince dalla comunicazione dell'inizio dei lavori (17/11/2005) e dalla **sospensione** degli stessi (27/04/2007).

Si riporta di seguito, in particolare, lo schema planimetrico dell'ultimo progetto approvato.

Fig. 8

Magazzino, piano seminterrato, Concessione Edilizia n.229/05



- **riguardo il profilo catastale:**

il magazzino, Lotto 8 posto al primo seminterrato, non è dotato di planimetria catastale in quanto ancora in **corso di costruzione**.



Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



- **Riguardo l'esistenza del certificato di abitabilità:**
per gli immobili oggetto di accertamento non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), come attestato dal competente ufficio tecnico comunale, come da nota di cui al prot. gen. nn.103831/16 e 168964/17.
- Secondo la vigente normativa l'agibilità deve essere attestata mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222. La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:
- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
 - certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
 - dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
 - gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
 - dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

Il bene oggetto di accertamento, individuato come Lotto 8 e descritto nel precedente paragrafo, risulta conforme al progetto rilasciato con la Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, ad oggi scaduta.

Le opere sin qui realizzate sono regolari, ma per riprendere i lavori e terminarli è necessario rinnovare il titolo abilitativo non più valido, presentando nuova richiesta di Permesso di Costruire oppure una SCIA alternativa al permesso di costruire, in relazione al tipo di opere ancora da realizzare.

L'immobile in questione si presenta volumetricamente e strutturalmente definito, ma privo di impianti, finiture, infissi esterni ed interni, pertanto per completare i lavori è possibile procedere con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire, in conformità a quanto già previsto nella Concessione di cui sopra, così come rappresentato nelle tavole allegate alla stessa. Il nuovo titolo abilitativo può essere presentato disgiuntamente, per i singoli immobili, tranne che per le parti comuni (*prospetti, scale, cortile...etc*).

I costi per il rilascio del titolo abilitativo come descritto in precedenza, considerando il versamento dei diritti agli uffici, le spese generali e le competenze tecniche può essere indicato in via approssimativa e forfettaria in circa 3.500,00 Euro.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Si deve procedere inoltre al ricalcolo del contributo di costruzione che può essere indicato in via approssimativa e forfettaria in circa 1.500,00 Euro.

In dettaglio quindi i costi per la regolarizzazione urbanistica sono di seguito meglio identificati:

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| - Rilascio titolo abilitativo | € 3.500,00 |
| - Costo di costruzione | € 1.500,00 |
| Totale | € 5.000,00 |

Regolarità Catastale:

L'immobile non è stato ancora dotato di planimetria catastale. Occorre l'inserimento dell'attuale distribuzione planimetrica tramite DOcFA.

I costi necessari per la regolarizzazione catastale consistono nel versamento dei diritti fissi per l'inserimento della nuova planimetria catastale tramite sistema DOcFA e le spese per le competenze tecniche, stimabili forfettariamente attorno agli 800,00 Euro.

Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità, secondo quanto descritto al precedente paragrafo, comprenderanno gli eventuali diritti di segreteria, applicati dal comune competente al momento della presentazione dell'istanza, e le competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che i costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

I costi necessari per il rilascio del Certificato di Abitabilità, secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico e secondo le correnti prestazioni professionali nel merito, possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno ai 3.000,00 Euro.

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

Per l'immobile in questione, seminterrato di un fabbricato condominiale non è previsto il rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi di Legge.

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

I criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile" sono tratti, dove possibile l'applicazione, dalla norma UNI 10750/2005 e dalla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) come già descritti dettagliatamente al Paragrafo IX del Lotto 1 alle pag. 23 e 24 della presente relazione.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, sono di seguito indicati, in forma tabellare e per ciascun locale, i parametri utilizzati.

Le planimetrie per i riferimenti al calcolo della superficie commerciale sono parte dell'Allegato 12, documenti prodotti dal CTU ai fini della stima.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Considerate le suddette precisazioni, **nel caso del magazzino, Lotto 8**, in esame, si hanno i calcoli di seguito riportati:

| LOTTO 8 – Magazzino Cassibile, frazione del Comune di Siracusa Via Rinaldi, s.n.c., piano seminterrato, F. 160, P.lla 1724, Sub 15 e 16, in corso di costruzione | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| Superficie vani principali | Vano | Sup. netta (mq) | Sup. lorda (mq) | Coeff. omogen. | Esposizione | Altezza (m) | Condizioni |
| | Vani principali | 571,71 | | 100% | Sud-est Sud-ovest | 3,55 | In corso di costruzione |
| | Totale | 571,71 | 680,89 | | | | |
| Superficie vani accessori | Cortile interno | 39,96 | | 10% | - | - | In corso di costruzione |
| | Locali tecnici | 23,85 | 43,78 | 25% | Nord-ovest | - | In corso di costruzione |
| | Totale | 63,81 | 43,78 | | | | |

La superficie commerciale omogeneizzata del magazzino, per cui verrà elaborata la stima, è dunque così valutata:

Superficie coperta vani principali:

Superficie vano principale mq 680,89

Superficie coperta vani accessori diretti:

Superficie cortile interno: mq 39,96 x 10% mq 3,99

Superficie coperta vani accessori indiretti:

Superficie locali tecnici: mq 43,78 x 25% mq 10,94

Totale superficie commerciale mq **695,82**

Totale superficie commerciale (arrotondata al mq) mq **696,00**

Criteri di stima e fonti di informazione utilizzate per la stima.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene, in corso di costruzione, privo di impianti, finiture, infissi interni ed esterni, si è ritenuto congruo eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

I. Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

beni oggetto di pignoramento, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale. Dai sopralluoghi effettuati, durante i quali è stato possibile accedere ai luoghi, si è riscontrato uno stato di conservazione e manutenzione media per gli appartamenti.

II. Stima per costo di costruzione.

Consiste nel determinare il valore venale di un immobile quale somma del valore dell'area di sedime e del costo di costruzione del fabbricato, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa. Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine adeguatamente decurtato per tenere conto del grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- nonché le quotazioni immobiliari fornite dalle agenzie operanti nella zona.

1. Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Valore per metro quadrato del Lotto 8.

Per la stima dell'immobile, seminterrato con funzione di magazzino si è tenuto conto delle caratteristiche della zona la cui prevalente destinazione d'uso è quella residenziale. Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa pubblicate dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle Agenzie immobiliari operanti nella zona, si sono assunti i valori immobiliari medi per metro quadrato, come si di seguito in tabella:

| Fonte | Quotazione di mercato |
|--|--|
| Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto | Media dei valori forniti 530,00 €/mq |
| Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI | Quotazioni immobili destinazione "magazzino" nella frazione di Cassibile (codice di zona E1) Stato conservativo normale – II Semestre 2017 Valore min = 320,00 €/mq - Valore max = 400,00 €/mq Valore minimo OMI = 320,00 €/mq |
| | Valore di mercato Medio 425,00 €/mq |

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 425,00 €/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

I valori riportati dall'OMI e dalle Agenzie immobiliari si riferiscono a immobili in condizioni "medie", in considerazione delle condizioni generali dell'immobile oggetto di stima, costituito da un seminterrato, in corso di costruzione, e che si presenta privo di impianti, finiture, infissi interni ed esterni si ritiene congruo applicare un coefficiente di differenziazione, in relazione alla qualità e stato dell'immobile in oggetto, pari a 0,60.

Applicando il coefficiente di differenziazione al 40% si ottiene:

$$425,00 \text{ €/mq} \times 40\% = (425,00 - 170,00) \text{ €/mq} = 255,00 \text{ €/mq} \text{ quale valore unitario.}$$

Pertanto si ottiene:

| Bene immobile - Lotto 8 | superficie commerciale | valore unitario | probabile valore venale |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| seminterrato in corso di costruzione | 696 | € 255,00 | € 177.480,00 |

Il più probabile valore per stima sintetica del bene Lotto 8, costituito da seminterrato, è pari ad **€ 177.480,00 (Euro Centosettantasettemilaquattrocentottanta/00)**.

2. Stima per costo di costruzione

Consiste nel determinare il valore venale di un immobile quale somma del valore dell'area di sedime e del costo di costruzione del fabbricato, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa. Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine adeguatamente decurtato per tenere conto del grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

Si valuta il costo di costruzione come segue:

a) Incidenza dell'area per l'unità immobiliare €/mq. 150,00

b) Incidenza per costo di costruzione €/mq 700,00

Procedendo nel calcolo si ricava:

a) incidenza area unità immobiliare x sup. commerciale:

$$\text{€/mq } 150,00 \times 696,00 \text{ mq} = \text{€ } 104.400,00 +$$

b) incidenza costo di costruzione x sup. commerciale:

$$\text{€ } 700,00 \times 696,00 \text{ mq} = \text{€ } 487.200,00 =$$

Sommano a) + b) : $\text{€ } 591.600,00 +$

Utile di Impresa e spese generali: 25% su b) = $\text{€ } 147.900,00 =$

Sommano ottenendo il probabile valore al nuovo: $\text{€ } 739.500,00 -$

Deprezzamento per qualità e stato, trattandosi di immobile "al rustico di cantiere":

$$- 60\% \text{ su } \text{€ } 739.500,00 = \text{€ } 443.700,00 =$$

Sommano: $\text{€ } 295.800,00$

Probabile valore per Costo di Costruzione: € 295.800,00

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

Valore Venale dell'immobile Lotto 8

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il bene in questione si ricava dalla media aritmetica dei valori prima calcolati, alla quale verranno decurtate al punto successivo le varie spese, risultando così:

| | |
|-------------------------|--|
| Bene immobile – Lotto 8 | Media aritmetica |
| Seminterrato | $(€ 177.480,00 + € 295.800,00) / 2 = € 236.640,00$ |

Il più probabile valore del bene, risulta essere pari a:

€ 236.640,00 (Euro Duecentotrentaseiseicentoquaranta/00)

Aggiunte e detrazioni

Al più probabile valore di mercato, per l'immobile in questione è necessario decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e all'ottenimento del Certificato di Abitabilità, come segue in tabella:

| | |
|--|--------------------------------|
| Valore al lordo di spese e decurtazioni | € 236.640,00 |
| Costi per regolarizzazione urbanistica | € 5.000,00 |
| Spese catastali: competenze tecniche e DOcFA | € 800,00 |
| Spese per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità | € 3.000,00 |
| Valore al netto degli adeguamenti e correzioni | ed in cifra tonda € 227.840,00 |

Valore venale del bene Lotto 8, Seminterrato, al netto delle superiori detrazioni:

€ 227.840,00 (Euro Duecentoventisettemilaottocentoquaranta/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

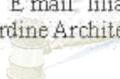
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 9

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene componente il lotto e oggetto di pignoramento è costituito da alcuni terreni situati a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, in via Luciano Rinaldi.

E' identificato al Catasto terreni al foglio 160 del Comune di Siracusa, Particella 1389, 1525, 1526, 1532, 1533.

La seguente Tabella 9 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica (cfr. Allegato 5, Visure storiche):

Tabella 9

| Dati identificativi | | | Dati di Classamento | | | | | |
|---------------------|-------|-----|---------------------|------------------|---------------|--------|------------|-----------|
| Foglio | P.lla | Sub | Porz | Categoria Classe | Superficie mq | | Reddito | |
| | | | | | ha | are ca | Dominicale | Agrario |
| 160 | 1389 | | | Mandorleto 3 | 00 | 71 | Euro 0,50 | Euro 0,44 |
| 160 | 1525 | - | - | Mandorleto 3 | 01 | 50 | Euro 1,05 | Euro 0,93 |
| 160 | 1526 | - | - | Mandorleto 3 | 00 | 77 | Euro 0,54 | Euro 0,48 |
| 160 | 1532 | - | - | Mandorleto 3 | 01 | 82 | Euro 1,27 | Euro 1,13 |
| 160 | 1533 | - | - | Mandorleto 3 | 00 | 88 | Euro 0,61 | Euro 0,55 |

I terreni risultano intestati:

- per quel che riguarda la P.lla 1389, ai [REDACTED]

- per quel che riguarda le P.lle 1525, 1526, 1532, 1533, a [REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene è costituito da alcuni terreni situati a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, in Via Luciano Rinaldi, stato attuale sono destinati a parcheggio.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricadono i beni è classificata **Zona in "Viabilità PRG"**.

Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa (cfr. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti).

Servizi offerti

Per quanto detto, il terreno ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio.

La seguente ortofoto indica la posizione nel Comune di Siracusa per una immediata individuazione del bene e del contesto.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



Le coordinate G.P.S. per meglio individuare il bene immobiliare in oggetto, sono:

- 36.9796, 15.2027.

Descrizione del bene in oggetto

I terreni in oggetto sono ubicati nei pressi del lotto edificato tra via Nazionale e via Luciano Rinaldi.

Particelle 1525, 1526, 1532, 1533

Tali particelle di terreno creano una traversa che si apre sulla destra della via Luciano Rinaldi: in parte costituiscono un percorso viario di viabilità interna, da cui si accede a diversi immobili esistenti, ed in parte sono riservate a parcheggio per i clienti del negozio del piano terra di via Rinaldi ed in parte per parcheggi delle unità abitative stesse.

Il terreno di cui sopra è quasi per intero coperto da asfalto e delimitato da una parte da un muretto di contenimento e dall'altra dalle abitazioni. Il percorso di viabilità interna è un vicolo cieco.

Particella 1389

Tale particella, derivante dalla p.lla 314 mediante frazionamento del 01/10/1990, è citata all'interno della Concessione edilizia n. 15 del 17/02/1998, registrata ai nn. 2014/1630 il 19/02/1998, con la quale si edificò il primo nucleo dell'immobile, oggetto di perizia, tra via Nazionale e via Luciano Rinaldi.

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato nella presente relazione come Lotto 9, costituito da terreni, al momento del sopralluogo, erano occupati da:

Particelle 1525, 1526, 1532, 1533, adibite a parcheggio a servizio del fabbricato condominiale;

Particella 1389: l'accesso è consentito ai proprietari degli immobili dell'edificio di via Luciano Rinaldi, costituendo una porzione del cortile condominiale interno (cfr. **Allegato n. 11 Rilievo Fotografico**).

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



IV. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici è stata tratta da ispezioni ipotecarie effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di verificare quanto presente nel fascicolo telematico e di parte, (cfr. Allegato 7, ispezioni ipotecarie).

V. Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati dalla procedura.

Per l'immobile Lotto 9 – Terreni, oggetto di pignoramento individuati al Catasto Terreni al Foglio 160, P.lle 1389, 1525, 1526, 1532, 1533 sono presenti le seguenti formalità.

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

- domande giudiziali e altre trascrizioni:
 - nessuno.
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
 - nessuno.
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali:
 - nessuno.

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

- trascrizioni di pignoramenti:

Nota di trascrizione – Reg. Gen. n. 17977 – Reg. Part. n. 13565 del 18/11/2016 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal [REDACTED] in data 09/11/2016 N. di Rep. 4127.

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- altre trascrizioni:

per la P.lla 1389 risultano altresì le seguenti trascrizioni:

Nota di Trascrizione - Reg. Gen. n. 2014 – Reg. Part. n. 1630 del 19/02/1998 – nascente da ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA emesso dal SINDACO in data 17/02/1998 N. di Rep. 15/98.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Nota di Trascrizione - Reg. Gen. n. 751 – Reg. Part. n. 649 del 04/01/1991 – COMPRAVENDITA in data 14/12/1990 N. di Rep. 5527 - NOTAIO [REDACTED] (SR);

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per le P.lle 1525, 1526, 1532, 1533 risultano altresì le seguenti trascrizioni:

Nota di Trascrizione - Reg. Gen. n. 14984 - Reg. Part. n. 11627 del 05/10/1994 -
COMPRAVENDITA in data 20/09/1994 N. di Rep. 69695, NOTAIO [REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nota di Trascrizione - Reg. Gen. n. 1770 - Reg. Part. n. 1316 del 03/02/1995 -
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE in data 02/02/1995 N. di Rep. 17811,
NOTAIO [REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nota di Trascrizione - Reg. Gen. n. 11057 - Reg. Part. n. 8863 del 01/08/1997 -
COMPRAVENDITA in data 11/07/1997 N. di Rep. 22414 - NOTAIO [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• *iscrizioni di ipoteche:*

Nota di iscrizione - Reg. Gen. n. 30681, Reg. Part. n. 8751 del 21/12/2004 - IPOTECA
LEGALE AI SENSI DEL D.P.R. 602/73 NASCENTE DA ATTO PUBBLICO
AMMINISTRATIVO del 26/11/2004, emesso da [REDACTED]
[REDACTED] N. Rep. 2906.

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Capitale euro 72.800,58, ipoteca euro 145.601,16.

iii. *altre informazioni per l'acquirente:*

• *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale
avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene
del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli:
All'esecutato [REDACTED] i terreni p.lle 1525, 1526, 1532 e 1533, oggetto della
procedura esecutiva, sono pervenuti tramite:*

- per acquisto fattone in regime di comunione legale, con atto del 11/07/197, notaio

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



██████████ rep. 22414, trascritto il 01/08/1997 ai nn. 11057/8863,
da potere di ██████████

- A ██████████ i terreni erano pervenuti:
- o in parte al solo ██████████
██████████ per atto di donazione del 23/10/1975, notaio
██████████ nel 1975 ai nn. 14644/11851 da potere di ██████████
██████████ il quale si riservava l'usufrutto.
 - o in parte per acquisto fattone in comunione legale con atto del 28/10/1980, notaio
██████████ trascritto nel 1980 ai nn. 16598/14479 da potere di
██████████
 - o in parte per acquisto fattone con regime di comunione legale con atto del
26/02/1987, notaio ██████████ trascritto il 06/03/1987 ai nn.
4186/3130, da potere di ██████████
 - o ed in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del
20/09/1994, notaio ██████████ ██████████ rep. 69695, trascritto il
05/10/1994 ai nn. 14984/11627 da potere di ██████████
██████████
██████████
██████████

Agli esecutati ██████████ la p.lla 1389 ed il terreno sul quale sono
stati realizzati gli immobili al foglio 160, sono pervenuti:

- o in parte per acquisto fattone in comunione legale con atto del 24/03/1988, notaio
██████████ trascritto il 25/03/1988 ai nn. 5141/4109 da potere
██████████
██████████
██████████
██████████ (ex p.lle 498 e 1041);
- o in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del
09/02/1990, notaio ██████████ trascritto il 22/02/1990 ai nn.
3260/2607 da potere di ██████████
██████████
██████████
(ex p.lle 1392, 1393);
- o ed in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del
14/12/1990, notaio ██████████ rep. 5527, trascritto il 04/01/1991
ai nn. 751/648, da potere di ██████████
██████████
██████████
██████████

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



- *importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - nessuno.
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
 - nessuno.
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - nessuno.
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - nessuno.

Non sussistono spese di gestione e manutenzione condominiali, né altri procedimenti giudiziari oltre quelli già descritti.

VI. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, dell'esistenza del certificato di agibilità o abitabilità, e destinazione urbanistica dei beni.

Al fine di rispondere al presente quesito è stata rivolta istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa in data 05/01/2018, prot. gen. n. 0002218, a seguito della quale è stata acquisita la seguente documentazione, (cfr. **Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti**):

- Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una "variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale", rilasciata alle ditte [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare", come sopra indicato, rilasciata alle [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003", rilasciata alle ditte [REDACTED]
- Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778;
- Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e della documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo;
- Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n.3;
- Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni**, si tratta della zona in "Viabilità PRG" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa; così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 29/03/2018.

In merito alla regolarità sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale si rappresenta quanto segue:

Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

- **riguardo il profilo urbanistico-edilizio:**

lo stato dei luoghi così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta, rispetto al progetto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato, risulta conforme.

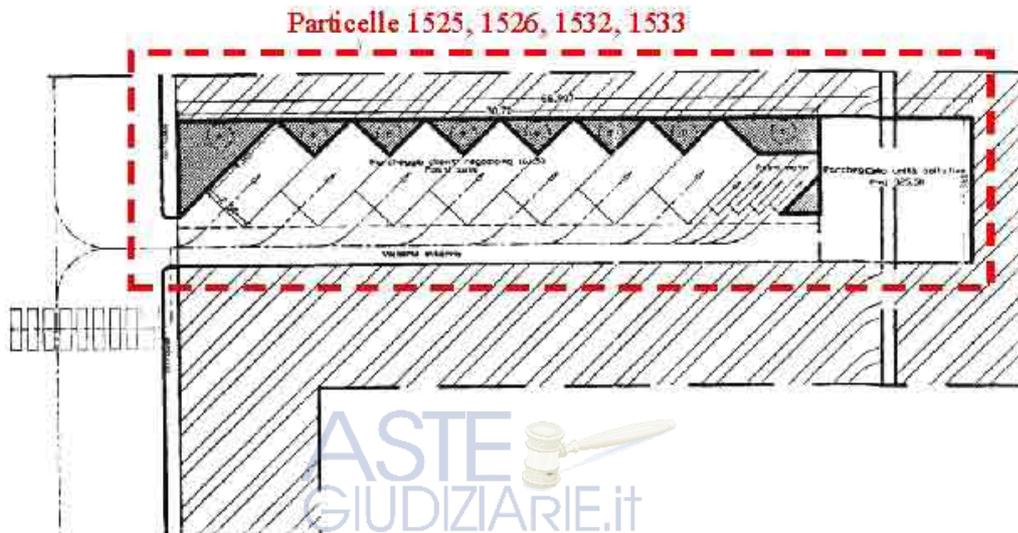
In particolare si evidenzia che secondo il su citato progetto le particelle 1525, 1526, 1532, 1533 in oggetto, sono asservite alla funzione di parcheggio pertinenziale dell'attività destinata alla vendita di via Luciano Rinaldi n. 3.

Si riportano di seguito lo schema planimetrico dell'ultimo progetto approvato nel 2005 e lo stralcio catastale del Foglio 160.



Fig. 9

Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005

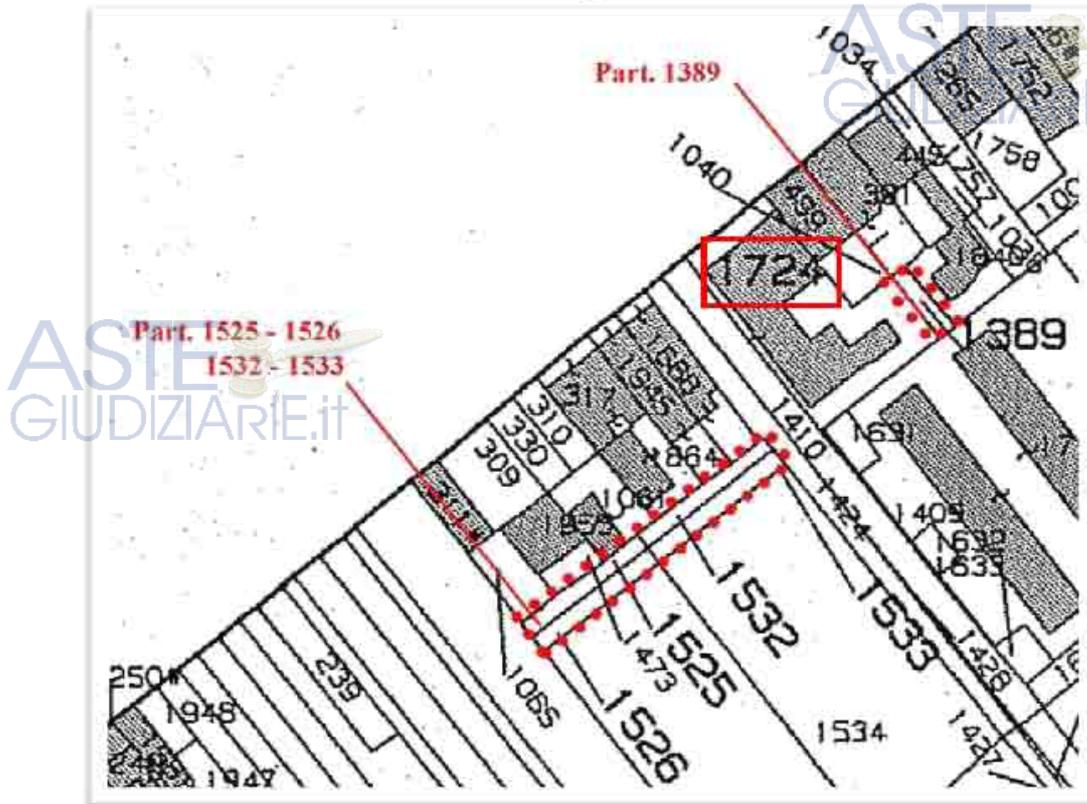


Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



Fig. 9.1

Stralcio catastale del Foglio 160, Cassibile, Siracusa.



- riguardo il profilo catastale:
il Lotto 9 è conforme all'attuale stralcio planimetrico catastale.
- Riguardo l'esistenza del certificato di abitabilità:
il Lotto 9 essendo costituito da terreni non deve essere corredato da alcun Certificato di agibilità.

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

Non sono state rilevate difformità.

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

Il Lotto 9 essendo costituito da terreni non deve essere corredato da alcun Attestato di Prestazione Energetica.

IX. Valutazione dei beni.

Si premette quanto già riferito in precedenza, e precisamente nel paragrafo III a pag. 8:

- La p.lla 1389 è inserita, insieme alle particelle 1394, 1393, 1392, 1041 del Foglio 160, nella Concessione edilizia n. 15 del 13/02/1998, registrata il 19/02/1998 ai nn.

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

2014/1630, con la quale venne edificata una porzione di edificio posto tra via Nazionale e via Rinaldi, in Cassibile, Siracusa;

- Le p.lle 1525, 1526, 1532, 1533 sono asservite, nel progetto realizzato con Concessione edilizia n. 229/2005 del 15/11/2005, alla funzione di parcheggio pertinenziale in riferimento alla stessa concessione;
- Le p.lle 1389, 1525, 1526, 1532, 1533 sono classificate nel P.R.G. della città di Siracusa, come *Zona in "Viabilità PRG"*.

Poiché detti beni non sono trasferibili indipendentemente dagli immobili a cui di fatto sono asserviti, non possiedono un valore di mercato autonomo.

In ragione di quanto descritto non si ritiene possibile effettuare alcuna Stima dei beni in oggetto, costituenti il Lotto 9.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



CONCLUSIONI

Pertanto i beni oggetto della presente stima e dell'esecuzione immobiliare hanno un valore di mercato così riassumibile:

| Lotti di vendita | Individuazione Catastale C.F. e C.T. del Comune di Siracusa | Valore del bene € |
|--|---|-----------------------------|
| Lotto 1 Appartamenti A e B Via dei Fiordalisi n. 17 - P.1° | Foglio 157, P.IIa 1198, Sub. 3 | € 242.481,00 |
| Lotto 2 Autorimessa Via dei Fiordalisi n.ri 19-21 - P.T. | Foglio 157, P.IIa 1198, Sub. 4 | € 67.464,00 |
| Lotto 3 Magazzino Via dei Fiordalisi n.ri 13-15 - P.T. | Foglio 157, P.IIa 1198, Sub. 5 | € 69.291,00 |
| Lotto 4 Appartamento Via Nazionale n. 71 - P. T-1° | Foglio 160, P.IIa 1724, Sub. 7 | € 122.975,00 |
| Lotto 5 Basso Commerciale - Negozio Via Nazionale n. 69 - P. T | Foglio 160, P.IIa 1724, Sub. 17 | € 216.900,00 |
| Lotto 6 Appartamento Via Luciano Rinaldi s.n.c. - P.1° | Foglio 160, P.IIa 1724, Sub. 21 | € 95.578,00 |
| Lotto 7 Appartamento, in corso di costr. Via Luciano Rinaldi s.n.c. - P.T.1° | Foglio 160, P.IIa 1724, Sub. 11 | € 77.836,00 |
| Lotto 8 Seminterrato, in corso di costr. P.1° Via Luciano Rinaldi s.n.c. - P.S1 | Foglio 160, P.IIa 1724, Sub. 15 e 16 | € 227.840,00 |
| Lotto 9 Terreni Via Luciano Rinaldi | Foglio 160, P.IIa 1724, Sub. 1389, 1525, 1526, 1532, 1533 | - |
| Valore complessivo dei beni immobile | | € 1.120.365,00 |

(Euro Unmilione centoventimilatrecentosessantacinque/00)

Con la presente relazione la sottoscritta, Arch. Carmela Cannarella ritiene di aver adempiuto al mandato conferito dalla S.V. Ill.ma e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, 24/07/2018

IL C.T.U.
(Dott. Arch. Carmela Cannarella)

Carmela Cannarella | Architetto

Riviera Dionisio il Grande, 132 - 96100 Siracusa - tel. 0931/746524 ; 338/2591330

E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it