



<p>Siracusa con numero 1525 Sez. A. l'incarico di C.T.U. relativo alla procedura in Epigrafe, relativamente alla stima delle unità immobiliari censite in catasto fabbricati al Fg. 33, P.lia 696, subb. dal n. 1 al n. 68. Io sottoscritto ho accettato l'incarico ed ho prestato il giuramento di mio durante l'udienza del 07/10/2011.</p> <p>I beni oggetto di pianramento sono:</p> <p>a) trenta appartamenti in catasto al Foglio 33, particella 696, suballemi: dal 9 al 16; dal 35 al 44; dal 59 al 68;</p> <p>b) ventinove autorimesse in catasto al Foglio 33, particella 696, suballemi: dal 2 al 6; dal 20 al 32; dal 46 al 56;</p> <p>c) tre bassi commerciali in catasto al Foglio 33, particella 696, suballemi 7, 8 e 59, tutti siti in via Archeologica nel tenere del Comune di Carfenini (SR).</p> <p>Fanno parte del compendio dei beni appartenenti agli edifici C e D, ulteriori unità immobiliari, appartenenti a soggetti terzi rispetto alla società attualmente in liquidazione. Si elencano di seguito i riferimenti di dette unità immobiliari:</p> <p>- Basso commerciale al primo piano sottostada di 225 m2, in catasto al Fg. 33, [redacted]</p> <p>- Basso commerciale al primo piano sottostada di 215 m2, in catasto al Fg. 33, [redacted]</p> <p>- Basso commerciale al primo piano sottostada di 94 m2, in catasto al Fg. 33, [redacted]</p> <p>- Basso commerciale al primo piano sottostada di 85 m2, in catasto al Fg. 33, [redacted]</p> <p>Delle superiori unità non si è eseguita la valutazione. Si allegano alla presente le visure catastali storiche</p> <p>In adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di</p>	<p>parte e la documentazione in essi contenuta, lo scrivente ha effettuato in via preliminare gli accertamenti presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa e l'Ufficio Tecnico Comunale di Carfenini.</p> <p>Sulla scorta della documentazione acquisita, in data 08/04/2013 alle ore 9:30 è stato dato inizio alle operazioni peritali sui luoghi siti in Carfenini, via Archeologica, previo avviso alle parti mediante raccomandata con A.R. anticipate via fax, e si è proceduto al sopralluogo. Sono stati necessari ulteriori sopralluoghi effettuati nei giorni: 17/04/2013; 03/05/2013; 13/05/2013; 15/05/2013; 06/05/2013; 05/05/2014; 06/05/2014; 08/05/2014; 12/05/2014; 14/05/2014; 15/05/2014; 16/05/2014. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile accertare l'esatta ubicazione dei beni pianrati e procedere ai rilievi metrici e fotografici di tutte le unità immobiliari. Si allegano alla presente i verbali di sopralluogo redatti in occasione di tutti gli accessi.</p> <p>Lo scrivente quindi ha redatto la presente relazione peritale che per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Individuazione dei beni oggetto di pianramento e formazione dei Lotti di vendita;</li> <li>2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;</li> <li>3. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pianramento con le risultanze catastali;</li> <li>4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;</li> <li>5. Criteri di valutazione eseguiti per ciascun lotto di vendita.</li> </ol> <p>Successivamente, per ciascun lotto di vendita sono riportati i seguenti paragrafi:</p> <p>- RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO [redacted];</p> <p>- Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO [redacted].</p>	<p>2</p>
		<p>3</p>

Opel S&S

	- Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO <u>l'esimo</u> e del contesto:
	- Stato di possesso del LOTTO <u>l'esimo</u> :
	- Descrizione analitica del LOTTO <u>l'esimo</u> :
	- Valutazione del LOTTO <u>l'esimo</u> :
	Conclusioni:
	1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei Lotti di vendita:
	Le unità oggetto di pignoramento sono tutte appartenenti a tre costruzioni contigue, edificate in aderenza, separate da giunti sismici, insistenti su fondo oggetto della variante definitiva al Piano di Lottizzazione denominato _____, che si estende per una maggiore superficie delimitata a tramontana dalla via Archeologica, a mezzogiorno dalla via dello Stadio, a levante da tessuto urbano ed a ponente da aree destinate ad edilizia economica e popolare.
	Al fine di agevolare la alienazione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno formare sessantadue lotti di vendita così identificati:

1  
CROSS 9

60) Lotto G - 1: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostrada,  
distinto in catasto al Fg. 33, p.la 696, sub. 7.

61) Lotto G - 2: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostrada,  
distinto in catasto al Fg. 33, p.la 696, sub. 8.

62) Lotto G - 3: basso commerciale sito nell'Edificio C, al primo piano sottostrada,  
distinto in catasto al Fg. 33, p.la 696, sub. 58.

2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.  
Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Carfentini, è stato possibile  
ascertare che gli stabili, corrispondenti agli edifici C, D ed E, nei quali sono presenti le  
unità immobiliari su indicate, furono edificati mediante:

- Concessione Edilizia n. 57 del 12/08/1991 relativa agli edifici C e D rilasciata per  
la costruzione di n. 2 edifici per civile abitazione in Carfentini via Archeologica  
titolo n. 1 edificio "C - D" in  
titolo n. 2  
castato al Fg. n. 33 p.la n. 626 e 423 con progetto dell'arch. [redacted]

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

<p>lotto n. 1 edificio "E" in catasto al</p>	<p>Registro particolare, riguardante l'atto di pignoramento di immobili del giorno 11/05/1995, comprendente, tra le altre, le Particelle nn. 626 e 423 del Foglio di</p>
<p>Fg. n. 33 alle n. 626 e 423 con progetto dell'arch. [redacted]</p>	<p>Mappe n. 33 del Catasto Urbano di Carlentini. Su detta particella e più precisamente, sul lotto n. 1 della Lottizzazione di c.da Piano D'Agulia, come attestato dalle CC. EE. nn. 57 e 58 del 12/08/1991, su riportate, furono edificati gli edifici C. D ed E, comprendenti il compendio dei beni valutati con la presente relazione.</p>
<p>[redacted]</p>	<p>La Originaria particella 423 del Foglio di mappa n. 33 del Catasto terreni di Carlentini, oggetto del superiore atto di pignoramento, essendo stata oggetto di edificazione dei corpi di fabbrica corrispondenti con gli edifici C. D ed E, fu successivamente qualificata come "Ente urbano", ovvero censita al catasto dei fabbricati e distinta con la particella n. 696 del Foglio di mappa n. 33 di Carlentini, tramite Tipo Mappale n. 2155, 1/1994 in atti dal 27/06/1994.</p>
<p>Durante la esecuzione dei lavori, furono eseguite opere abusive per modifica della altezza di interpiano del primo piano sottostada, nel quale si trovano i bassi commerciali, con conseguente aumento della altezza delle fabbriche, e della volumetria complessiva degli edifici.</p>	<p>Cio è anche riportato in una relazione peritale nell'ambito della presente procedura, redatta dal precedente C.T.U. Inq. depositata in Cancelleria il giorno 10/02/2004, chiamata al fine di procedere al frazionamento dello stacco di terreno riportato nel N.C.T. al Foglio n. 33 del territorio del Comune censuato di Carlentini ed identificato con le particelle 626 e 423, onde procedere alla trascrizione ed alla voltura catastale dei lotti venduti, aggiudicati alla società [redacted] alla porzione della particella n. 696, derivante dalla particella n. 423, fu frazionata infatti dal precedente C.T.U. tramite frazionamento del 05/02/2004 n. 9994/12004 in atti dal 05/02/2004 con Prot. n. SR0009994, e successivamente trasferita [redacted] adjudicata di acquisto tramite asta, come risulta dalla Nota di Trascrizione n. 4570 del Registro generale e n. 3276 del Registro Particolare del 04/03/2004.</p>
<p>Per sanare quanto su descritto, fu presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'Art. 39 della L. 724/94, Prot. n. 3927 del 27/02/1995, pratica n. 50, dell'amministratore della società [redacted]</p>	<p>Completata la edificazione dei tre corpi di fabbrica, corrispondenti con gli edifici [redacted]</p>
<p>C.F. e P. IVA [redacted] allegando progetto dell'arch. [redacted]</p>	<p>11</p>
<p>Il Comune di Carlentini, sulla base della documentazione presentata, rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313/SAN del 29/12/2007 per la variazione della quota d'imposta del piano seminterrato con aumento di volumetria, in conformità alla CC.EE. n. 57 e 58 del 12/08/1991, relativamente ai fabbricati contrassegnati con le lettere C, D ed E.</p>	<p>Da quanto potuto verificare per ciascuna delle unità immobiliari realizzate, non è stata rilasciata la Autorizzazione alla Abitabilità, o alcun Certificato di Abitabilità.</p>
<p>Da quanto potuto verificare per ciascuna delle unità immobiliari realizzate, non è stata rilasciata la Autorizzazione alla Abitabilità, o alcun Certificato di Abitabilità.</p>	<p>Si allegano alla presente relazione peritale la copie della documentazione estratta presso Ufficio Tecnico di Carlentini.</p>
<p>3. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.</p>	<p>3. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.</p>
<p>Da ricerche effettuate presso la Conservatoria degli Immobili di Siracusa, è stato possibile estrarre la trascrizione n. 6945 del Registro generale e n. 5171 del</p>	<p>10</p>



<p>destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti.</p>	
<p>vicinanza con le principali vie di collegamento della città.</p>	<p>agibile;</p>
<p>In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche similari, si considera:</p>	<p>2,5% per assenza di garanzie sui vizi occulti</p>
<p>per la superficie commerciale di ciascun appartamento, un valore al metro quadro di € 650,00 (euro seicentocinquanta virgola zero zero);</p>	<p>Al valore commerciale desunto per ciascun basso commerciale, si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:</p>
<p>per la superficie commerciale di ciascuna autorimessa, un valore al metro quadro di € 600,00 (euro seicento virgola zero zero);</p>	<p>15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;</p>
<p>per la superficie commerciale di ciascun basso commerciale, un valore al metro quadro di € 1000,00 (euro mille virgola zero zero);</p>	<p>15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p>
<p>Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni O.M.I. relative al secondo semestre dell'anno 2013 per la zona D/2 di Carletini, risultando congrui.</p>	<p>una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun appartamento;</p>
<p>Al valore commerciale desunto per ciascuna unità abitativa, si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:</p>	<p>7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità;</p>
<p>15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;</p>	<p>5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p>
<p>15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p>	<p>Al valore commerciale desunto per ciascuna unità destinata ad autorimessa si decurtano forfetatamente i seguenti importi in percentuale:</p>
<p>una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun appartamento;</p>	<p>5% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p>
<p>7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità;</p>	<p>2,5% per i maggiori costi da affrontare per l'ottenimento di certificazione di</p>
<p>5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p>	<p>agibilità;</p>
<p>Al valore commerciale desunto per ciascuna unità destinata ad autorimessa si decurtano forfetatamente i seguenti importi in percentuale:</p>	<p>Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di capitalizzazione "r", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, dedotte le spese di manutenzione, gestione e le imposte, il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla somma lorda degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.</p>
<p>5% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p>	<p>Il coefficiente "r" è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per gli immobili in esame, si assume il valore del 3,50%.</p>
<p>2,5% per i maggiori costi da affrontare per l'ottenimento di certificazione di</p>	<p>Il valore di locazione al metro quadro per mese è stato desunto da una indagine di mercato attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche similari. Si</p>
<p>14</p>	<p>15</p>

<p>riportano di seguito i valori desunti:</p>	<p>appartamento:</p>
<p>-- per la superficie commerciale di ciascun appartamento, un valore al metro quadro per mese di € 2,15 (euro due virgola quindici):</p>	<p>-- 7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di abitabilità;</p>
<p>-- per la superficie commerciale di ciascuna autorimessa, un valore al metro quadro per mese di € 2,00 (euro due virgola zero zero):</p>	<p>-- 5% per assenza di garanzie sui vizi occulti;</p>
<p>-- per la superficie commerciale di ciascun basso commerciale, un valore al metro quadro per mese di € 5,50 (euro cinque virgola cinquanta):</p>	<p>Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascuna unità destinata ad autorimessa si decurtano forfetatamente i seguenti importi in percentuale:</p>
<p>Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni O.M.I. relative al secondo semestre dell'anno 2013 per la zona DIZ di Carletini, risultando congrui.</p>	<p>-- 5% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p>
<p>Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati per la superficie commerciale di ciascun unità immobiliare, considerato il canone di affitto al metro quadro, a seconda che l'unità sia abitativa di autorimessa o commerciale.</p>	<p>-- 2,5% per i maggiori costi da affrontare per l'ottenimento di certificazione di abitabilità;</p>
<p>Calcolato il fitto mensile, pari al canone metro quadro per mese moltiplicato per la superficie commerciale della unità, è possibile determinare il Reddito Lordo Annuo (R.A.L.) che è pari al fitto mensile x 12 mesi. Si considerano le Spese padronali (S) che sono le quote di manutenzione ordinaria della unità, quota di eventuale assicurazione, siffo e inestribilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in 15% del R.A.L. Il Reddito Netto (R.N.) è pari al Reddito Annuo Lordo (R.A.L.) sottratte le Spese padronali (S). Il Valore di capitalizzazione (V) è dato dal rapporto Reddito Netto (R.N.) diviso il Scagio di capitalizzazione "r" assunto pari al 3,50%, come su indicato.</p>	<p>-- 2,5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p>
<p>Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascuna unità abitativa si decurtano forfetatamente i seguenti importi in percentuale:</p>	<p>Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascun basso commerciale, si decurtano forfetatamente i seguenti importi in percentuale:</p>
<p>-- 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;</p>	<p>-- 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;</p>
<p>-- 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p>	<p>-- 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p>
<p>-- una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun</p>	<p>-- una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun bene;</p>
<p>16</p>	<p>6.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A-1.</p>
<p>17</p>	<p>Si allegano per ogni lotto di vendita, le schede di valutazione delle unità immobiliari con riportate le stime di ciascuna unità secondo quanto su descritto.</p>

Missis



<p>scolti di copertura e quelli interni, sono laterocementizi. Al piano primo sottostada dello stabile sono presenti l'androne condominiale collegato al vano scala, che si sviluppa attorno al vano ascensore, e da un altro basso commerciale.</p>	<p>mostravano complessivamente in pessimo stato di conservazione, per la presenza di lesioni e distacchi e per la presenza di infiltrazioni dal superiore piano. Mancano le finestrature. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno lambrato. Gli infissi esterni sono realizzati tramite serramentesche avvolgibili metalliche in mediocre stato di conservazione. Nella parete a mezzogiorno sono presenti delle finestre di aria e luce realizzate con profili in alluminio anodizzato. In mediocre stato di conservazione. Relativamente agli impianti, quello elettrico risultava non allacciato e quello idro-sanitario, è parso in mediocre stato di funzionamento. Questo è inutilizzato da anni. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in mediocre stato di manutenzione.</p>
<p>Il primo piano sottostada non è raggiunto dall'ascensore condominiale. Questo risulta seminterrato rispetto il fronte dell'edificio prospiciente sulla via G. Pascoli. Interamente fuori terra sul fronte dell'edificio prospiciente sulla via Archeologica e sulle zone di rispetto dove si trova l'accesso all'androne condominiale. Il secondo piano sottostada presenta n. 5 autorimesse. I piani superiori al primo sottostada sono adibiti a civile abitazione e presentano due appartamenti per piano. Sono quindi presenti nell'edificio E: 10 unità per civile abitazione; 2 bassi commerciali; 5 autorimesse.</p>	<p>Nella scheda di valutazione, allegata alla presente si è calcolata la superficie commerciale, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo. La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 101,12 mq</p>
<p>I prospetti dell'edificio si presentano in pessimo stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni ed in alcune parti al piano terra ed al primo sottostada, principalmente sul fronte a tramontana, presentano rivestimenti ceramici anoflessi in pessimo stato di manutenzione. Le manifestazioni visibili del degrado sono costituite principalmente da avanzato stato di espulsione dei copri ferri delle strutture di cemento armato, oltre ad estesi decessonamenti e distacchi delle finiture esterne. Le zone di pertinenza condominiali si presentano con vialetti pedonali e carraibili, lasciati incompleti dalla impresa esecutrice, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono da evidenziare in esse situazioni di grave pericolosità oggettiva derivanti da mancanza o inefficiente proiezione per la caduta dall'alto, per i dislivelli generali a seguito della costruzione delle fabbriche costituenti i tre edifici C, D ed E.</p>	<p>65.6. Valutazione del LOTTO G-1. Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione del lotto di vendita G-1, come da risultanze del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente §.5. LOTTO DI VENDITA G-1 € 65.600,00 (euro sessantacinquemilaseicentotto/00)</p>
<p>La unità immobiliare si compone di un unico ampio vano, un antibagno ed un bagno. L'altezza interna, netta degli ambienti è circa 3,45 metri. La pavimentazione dell'immobile ed i rivestimenti murali di bagni e cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica, apparsi in sufficiente stato di conservazione. Le finiture interne si</p>	<p>66.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO G-2. L'unità immobiliare corrispondente al lotto di vendita G-2, è identificata tramite toponomastica, all'indirizzo di Carientino, via Archeologica snc, Edificio E, piano primo sottostada, tramite riferimenti catastali, al Fg. 33, P.lia 696, sub. 8, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 4, Consist. 70mq<sup>2</sup>, Rendita € 1142,40. La tipologia della unità è</p>
<p>228</p>	<p>229</p>

<p>negozio, in edificio a blocco plurifamiliare su lotto, a cinque elevazioni fuori terra, e due sottostrada (piani seminterrati), munito di ascensore. Lo stabile è inserito in contesto non recintato, prospiciente su due pubbliche vie: la via Archeologica a tramontana e la via G. Pascoli a mezzogiorno. A pertinenza della unità abitativa sono: gli spazi comuni condominiali a piano terra, l'androne di ingresso comune, collegato al vano ascensore ed il vano macchine ascensore, gli spazi esterni condominiali e più precisamente i percorsi pedonali e carrabili.</p> <p><b>66.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO G-2 e del contesto.</b></p> <p>L'unità immobiliare costituente il lotto di vendita G-2 è un basso commerciale di tre vani più accessori, sito al piano primo sottostada, lato tramontana, di stabile in condominio. L'edificio è localizzato in zona Pozzandhera, a sud del centro storico di Carlettni, in tessuto periferico ma densamente edificato. Il contesto in cui è inserito l'immobile, è rappresentato da edifici di simili fatture.</p> <p>Percorrendo la via Archeologica in direzione levante, a circa trecento metri è possibile immergersi nella via Raffaello, una delle principali arterie della città, dalla quale si raddiungono zone cittadine molto servite con attività direzionali, commerciali e ricreative, scuole, luoghi di culto, ecc.</p> <p><b>66.3. Stato di possesso del LOTTO G-2.</b></p> <p>Labitazione, di proprietà esclusiva della società debitrice, alla data del sopralluogo effettuato in data 06/05/2014, risultava utilizzato da [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] forza di compromesso all'acquisto sottoscritto in Carlettni, il giorno 07/01/1994, con la società costruttrice, attualmente in liquidazione. Non erano in essere quindi contratti di locazione ad uso commerciale tra la società debitrice e terze persone.</p> <p><b>66.4. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative al LOTTO G-2.</b></p>		<p>Come su accennato, l'edificio del quale l'unità immobiliare appartiene, è stato edificato tramite la Concessione Edilizia n. 58 del 12/08/1991. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata conseguita una Concessione Edilizia in sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007 al fine di sanare degli abusi edilizi per modifica di altezza di interpiano del primo piano sottostada, e conseguente modifica di altezza totale dell'edificio e aumento di volumetria fuori terra. Non si è rinvenuta invece alcuna autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.</p> <p>A seguito del sopralluogo, lo scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale estratta. Sono stati realizzate infatti delle partizioni interne per la realizzazione di alcune sale ed inoltre sono stati ricavati un secondo bagno con relativo antibagno. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale tramite procedura Do.C.Fa. per diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>Delle maggiori spese necessarie se ne è tenuto conto nella scheda di valutazione della unità immobiliare.</p> <p><b>Descrizione analitica del LOTTO G-2.</b></p> <p>Il bene oggetto di pianoramento è una unità commerciale in edificio in condominio. L'edificio a cui questo appartiene, possiede struttura portante in cemento armato di tipo antistatico. La copertura dello stabile è costituita da lastre solare piano. I solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. Al piano primo sottostada dello stabile sono presenti l'androne condominiale collegato al vano scala, che si sviluppa attorno al vano ascensore, e da un altro basso commerciale.</p> <p>Il primo piano sottostada non è raggiunto dall'ascensore condominiale. Questo risulta seminterrato rispetto il fronte dell'edificio prospiciente sulla via G. Pascoli. Internamente, fuori terra sul fronte dell'edificio prospiciente sulla via Archeologica e sulle zone di rispetto, dove si trova l'accesso all'androne condominiale. Il secondo piano</p>	<p>230</p>	<p>231</p>
--	--	--	------------	------------

<p>sottostrada presenta n. 5 autorimesse. I piani superiori al primo, sottostrada sono adibiti a civile abitazione e presentano due appartamenti per piano. Sono quindi presenti nell'edificio E. 10 unità per civile abitazione. 2 bassi commerciali. 5 autorimesse.</p>		<p>inutilizzato da anni. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in mediocre stato di manutenzione.</p>	
<p>I prospetti dell'edificio si presentano in pessimo stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni ed in alcune parti al piano terra ed al primo sottostrada, principalmente sul fronte a tramontana, presentano rivestimenti ceramici, anch'essi in pessimo stato di manutenzione. Le manifestazioni visibili del degrado sono costituite principalmente da avanzato stato di espulsione dei copri farti delle strutture di cemento armato, oltre ad estesi decostronamenti e distacchi delle finiture esterne. Le zone di pertinenza condominiali si presentano con vialetri pedonali e carrabili, lascii incompleti dalla impresa esecutrice, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono da evidenziare in esse situazioni di grave pericolosità oggettiva derivanti da mancanza o inefficiente protezione per la caduta dall'alto, per i distivelli generali a seguito della costruzione delle fabbriche costituenti i tre edifici C, D ed E.</p>		<p>Nella scheda di valutazione, allegata alla presente si è calcolata la superficie commerciale, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote della aree occupate dai muri, interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo.</p> <p>La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 86,81 mq</p> <p><b>66.5. Valutazione del LOTTO G-2.</b></p> <p>Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione del lotto di vendita G-2, come da risultanza del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente § 5.</p> <p>LOTTO DI VENDITA: G-2 € 557.100,00 (euro cinquecentocinquantaquattromilioni/00).</p> <p><b>67. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO G-3.</b></p> <p><b>67.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO G-3.</b></p> <p>L'unità immobiliare corrispondente al lotto di vendita G-3, è identificata, tramite toponomastica, all'indirizzo di Carletini, via Archeologica snc, Edificio C, piano primo sottostrada, tramite riferimenti catastali, al Fg. 33, P.la 696, sub. 58, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 4, Consist. 185mq<sup>2</sup>, Rendita € 3.019,21. La tipologia della unità è negozio, in edificio a blocco plurifamliano su lotto, a cinque elevazioni fuori terra, e due sottostrada (piani seminterrati), munito di ascensore. Lo stabile è inserito in contesto non recintato, prospiciente su due pubbliche vie: la via Archeologica a tramontana e la via G. Pascoli a mezzogiorno. A pertinenza della unità abitativa sono: gli spazi comuni condominiali a piano terra, l'androne di ingresso comune, collegato al vano ascensore ed il vano macchine ascensore, gli spazi esterni condominiali e più precisamente, i percorsi pedonali e carrabili.</p>	
<p>La unità immobiliare, si compone di tre ampie sale, due bagni con relativi antibagni. L'altezza interna nella degli ambienti è circa 3,45 metri. La pavimentazione dell'immobile ed i rivestimenti murari di bagni e cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica, apparsi in sufficiente stato di conservazione. Le finiture interne si mostravano complessivamente in pessimo stato di conservazione, per la presenza di lacerioni e distacchi e per la presenza di infiltrazioni dal superiore piano. Mancano le infestazioni. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati tramite saracinesche avvolgibili metalliche in mediocre stato di conservazione. Relativamente agli impianti, quello elettrico risultava non allacciato e quello idro - sanitario, è parso in mediocre stato di funzionamento. Questo è</p>			<p>232</p>
			<p>233</p>

OWISSO

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

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 96,81 mq

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

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

LOTTO DI VENDITA: G-3 € 127.000,00 (euro centoventisette mila/00).

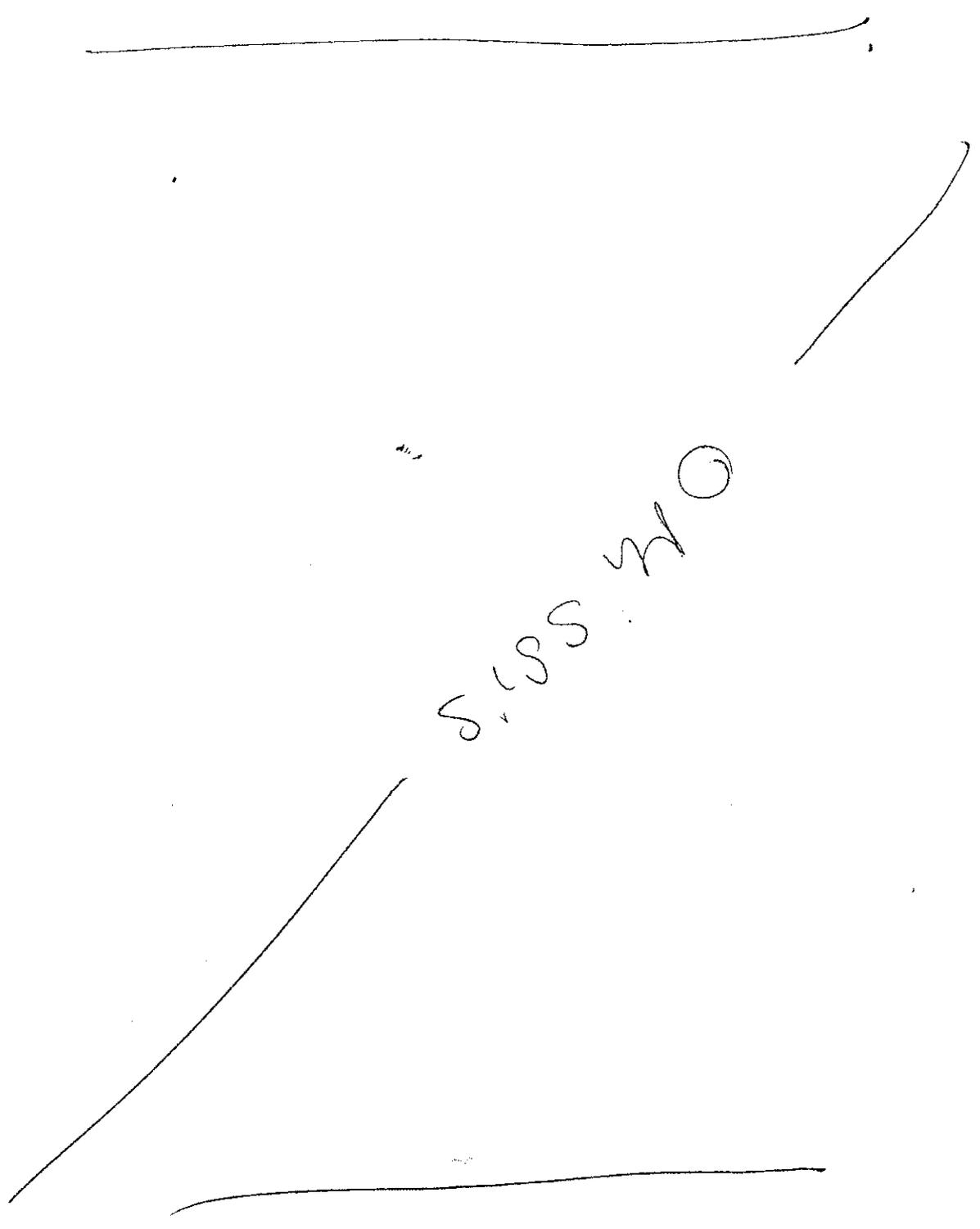
#### 68. Conclusioni

Il sottoscritto C. T. U. dott. ing. zero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 1525 Sez. A, in compimento al mandato dell'ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni dott.

relativo alla Procedura per la Esecuzione Immobiliare n. 275/1995 R.G.E., al fine di valutare:

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

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



Area =  $\frac{1}{2} \cdot b \cdot h$

Orelsas

59) Lotto F - 5: autorimessa sito nell'Edificio E, al secondo piano sottostrada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 6: € 8.400,00;

60) Lotto G - 1: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostrada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 7: € 65.600,00;

61) Lotto G - 2: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostrada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 8: € 55.100,00;

62) Lotto G - 3: basso commerciale sito nell'Edificio C, al primo piano sottostrada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 58: € 127.000,00;

Per un valore complessivo di stima pari ad € 1.669.600,00

(euro un milione seicentossantannove milaseicento, virgola zero zero).

242

Si allegano alla presente:

- Elaborato fotografico;
- Lettere di convocazione dei sopralluoghi con ricevute A/R;
- Verbali di sopralluogo;
- Estratto di Mappa del Fg. 33, p.lia 696 del C.T. di Carientini;
- Elenco dei subaltemi;
- Elaborato planimetrico dei subaltemi;
- Rappresentazione grafica a seguito di rilievo metrico di ciascun Lotto di vendita;
- Scheda di valutazione di ciascun Lotto di vendita;
- Planimetria catastale di ogni unità immobiliare costituente ciascun Lotto di vendita;
- Visura catastale di ciascun Lotto di vendita;
- Visura catastale storica del Fg. 33, p.lia 696 del C.T. di Carientini;
- Visura catastale storica del basso commerciale di 225 m2, in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 33 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persone differenti dalla [redacted];
- Visura catastale storica del basso commerciale di 215 m2, in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 57 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente dalla [redacted];
- Visura catastale storica del basso commerciale di 94 m2, in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 69 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente dalla [redacted];
- Visura catastale storica del basso commerciale di 85 m2, in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 70 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente dalla [redacted];
- Ispezione ipotecaria n. 694515171 del 11/08/1995.

243

- Ispezione ipotecaria n. 23682/16404 del 29/10/2010;

- Richiesta estrazione copie conformi degli elaborati progettuali delle unità oggetto di pignoramento, presso lo spett. U.T.C. di Carfenini;

- Copia della Concessione Edilizia n. 57 del 12/08/1991 relativa agli edifici C e D;

- Copia della Concessione Edilizia n. 58 del 12/08/1991 relativa all'edificio E;

- Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007;

- Estratto degli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007;

- Ricevute di invio della relazione alle Parti.

Si allega altresì:

- Parcelle delle competenze e spese tecniche;

- Riepilogo spese per visure alla Conservatoria RR.II.;

- Riepilogo spese per visure catastali.

Avendo il sottoscritto espletato il mandato conferito dall'Ilmo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Augusta il 20/05/2014

Il C.T.U.