

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N° 48 DEL R.G. ANNO 2018

**DEBITORE:**

[REDACTED]

## **RELAZIONE DI STIMA**

GIUDICE: Dott.

[REDACTED]

IL Professionista Delegato

[REDACTED]

Siracusa, lì 28 giugno 2019

[REDACTED]

## INDICE

<b>1. PREMESSE</b>	<b>5</b>
<b>2. OPERAZIONI PRELIMINARI</b>	<b>10</b>
<b>3. DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>13</b>
<b>3.1 LOTTO N.01</b>	<b>13</b>
3.1.1 Individuazione del bene	13
3.1.2 Descrizione del bene	13
3.1.3 Stato di possesso	15
3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	15
3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	16
<b>3.2 LOTTO N.02</b>	<b>17</b>
3.2.1 Individuazione del bene	17
3.2.2 Descrizione del bene	17
3.2.3 Stato di possesso	19
3.2.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	19
3.2.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	21
<b>3.3 LOTTO N.03</b>	<b>21</b>
3.3.1 Individuazione del bene	21
3.3.2 Descrizione del bene	22
3.3.3 Stato di possesso	23
3.3.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	23
3.3.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	25
<b>3.4 LOTTO N.04</b>	<b>25</b>
3.4.1 Individuazione del bene	25
3.4.2 Descrizione del bene	26
3.4.3 Stato di possesso	28
3.4.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	28
3.4.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	29
<b>3.5 LOTTO N.05</b>	<b>30</b>

3.5.1	Individuazione del bene	30
3.5.2	Descrizione del bene	30
3.5.3	Stato di possesso	32
3.5.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	32
3.5.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	34
<b>3.6</b>	<b>LOTTO N.06</b>	<b>34</b>
3.6.1	Individuazione del bene	34
3.6.2	Descrizione del bene	35
3.6.3	Stato di possesso	37
3.6.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	37
3.6.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	39
<b>3.7</b>	<b>LOTTO N.07</b>	<b>39</b>
3.7.1	Individuazione del bene	39
3.7.2	Descrizione del bene	40
3.7.3	Stato di possesso	42
3.7.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	42
3.7.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	44
<b>3.8</b>	<b>LOTTO N.08</b>	<b>45</b>
3.8.1	Individuazione del bene	45
3.8.2	Descrizione del bene	45
3.8.3	Stato di possesso	47
3.8.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	47
3.8.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	49
<b>3.9</b>	<b>LOTTO N.09</b>	<b>50</b>
3.9.1	Individuazione del bene	50
3.9.2	Descrizione del bene	50
3.9.3	Stato di possesso	52
3.9.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	52
3.9.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	54
<b>4.</b>	<b>VALUTAZIONE DEI BENI</b>	<b>55</b>
<b>4.1</b>	<b>LOTTO 01 - garage/box sito in Floridaia (SR), via S. Rizza n.30/a int.12, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 15.</b>	<b>57</b>



4.2	LOTTO 02 - garage/box sito in Floridia (SR), via S. Rizza n.30/a int.13, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 16.	59
4.3	LOTTO 03 - garage/box sito in Floridia (SR), via S. Rizza n.30/a int.21, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 21.	61
4.4	LOTTO 04 - negozio sito in Floridia (SR), via S. Bordonaro n.23, 23/a, 23/b, 23/c piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 23.	63
4.5	LOTTO 05 - appartamento sito in Floridia (SR), via S. Bordonaro n.23/d int.2, piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 29.	65
4.6	LOTTO 06 - appartamento sito in Floridia (SR), via S. Bordonaro n.23/d int.1, piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 30.	67
4.7	LOTTO 07 - appartamento sito in Floridia (SR), corso V. Emanuele n.692 int.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 42.	69
4.8	LOTTO 08 - locale commerciale sito in Floridia (SR), corso V. Emanuele n.692/c angolo via S. Bordonaro nn. 23/f e 23/g, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 25.	71
4.9	LOTTO 09 - garage/box sito in Floridia (SR), via S. Rizza n.32, piano interrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 5.	73
5.	CONCLUSIONI	76

## 1. PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente il fallimento iscritto al N.48/2018 del R.G. a carico della ditta [REDACTED]

In data 21.01.2019 il Curatore del Fallimento R.F. 48/2018 presso il Tribunale di Siracusa, Avv. [REDACTED] proponeva al Giudice Delegato, dott. [REDACTED], un programma di liquidazione; alla proposta del programma anzidetto seguiva, in data 22.01.2019, una richiesta di autorizzazione alla nomina del sottoscritto in qualità di Professionista Delegato per la stima dei beni immobili; il programma di liquidazione proposto veniva dal G.D. approvato in data 25.01.2019. A seguito di ciò il sottoscritto dava seguito all'incarico conferitogli procedendo secondo il criterio di seguito riportato:

1) **provvedere:**

- I. all'identificazione del bene acquisito all'attivo fallimentare, compresi confini e dati catastali;
- II. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

2) **predispore** tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

- 
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
    - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
    - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
    - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;
  - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
    - iscrizioni di ipoteche;
    - trascrizioni di pignoramenti;
  - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
    - 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 dei suddetti titoli;
    - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
    - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

- 
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia;
  - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art.3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando reflui energetici

del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro ed il valore complessivo;
- l'indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri per regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;



XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

3) **allegare** a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche.

## 2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Come atto prodromico, il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha provveduto a concordare con il Curatore, Avv. [REDACTED], una data utile per un primo sopralluogo presso gli immobili. E' stato quindi effettuato il primo sopralluogo, dando inizio alle operazioni peritali, in data 18.02.2019, come da verbale di sopralluogo allegato.

In considerazione della natura, ubicazione e tipologia del bene, sono stati individuati nove lotti di vendita così costituiti:

### LOTTE DI VENDITA

1. proprietà del locale garage/box sito in Florida (SR), via S. Rizza n.30/a int.12, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 15, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza mq 18, Superficie catastale mq 19, Rendita Catastale € 56,71.
2. proprietà del locale garage/box sito in Florida (SR), via S. Rizza n.30/a int.13, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 16, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza mq 18, Superficie catastale mq 20, Rendita Catastale € 56,71.
3. proprietà del locale garage/box sito in Florida (SR), via S. Rizza n.30/a int.21, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 21, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza mq 18, Superficie catastale mq 20, Rendita Catastale € 56,71.
4. proprietà del negozio sito in Florida (SR), via S. Bordonaro nn.23, 23/a, 23/b, 23/c, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 23, Cat. C/1, Cl. 3, Consistenza mq 160, Superficie catastale mq 176, Rendita Catastale € 2.090,62.

- 
5. proprietà dell'appartamento sito in Floridia (SR), via S. Bordonaro n.23/d int.2, piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 29, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq 151, Rendita Catastale € 542,28.
  6. proprietà dell'appartamento sito in Floridia (SR), via S. Bordonaro n.23/d int.1, piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 30, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq 130, Rendita Catastale € 542,28.
  7. proprietà dell'appartamento sito in Floridia (SR), corso V. Emanuele n.692 int.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 42, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 54, Rendita Catastale € 232,41.
  8. proprietà del negozio sito in Floridia (SR), corso V. Emanuele n.692/c angolo via S. Bordonaro nn.23/f e 23/g, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 25, Cat. C/1, Cl. 4, Consistenza mq 93, Superficie catastale mq 104, Rendita Catastale € 1.416,90.
  9. proprietà del garage sito in Floridia (SR), via S. Rizza n.32, piano interrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 5, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq 15, Superficie catastale mq 17, Rendita Catastale € 40,28.

-----

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, al fine di procedere con celerità si è richiesta, in data 08.02.2019, alla Società proprietaria degli immobili, tutta la documentazione necessaria ai fini di una corretta valutazione degli stessi. Ricevuta la documentazione richiesta si è provveduto ai sopralluoghi per il controllo delle conformità, e di seguito alla



misurazione e restituzione grafica degli immobili e alla redazione degli attestati di prestazione energetica ove possibile (APE).

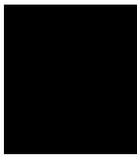


### 3. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 3.1 LOTTO N.01

##### 3.1.1 *Individuazione del bene*

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
	Proprietà 1/1		21	1311	15	C/6	4	18 mq	19 mq	€ 56,71

##### 3.1.2 *Descrizione del bene*

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in via S. Rizza n.30/a int.12, piano terra; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'44.58"N 15°09'38.09"E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato  ed è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S. Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio



condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano terra dell'edificio, con ingresso carrabile da via S. Bordonaro 30/a; confina da due lati con altri garages (est ed ovest), da un lato con area di manovra (nord) e dall'altro con altra proprietà (sud).

L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti di tombagnamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile del garage è di m 2,70.

I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.30/a di via S. Rizza; da qui si accede ad un vialetto alla cui fine si trova un cancello metallico che immette in un'ampia zona di manovra; entrando da tale cancello il secondo garage sulla destra è quello in oggetto. Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- pavimentazione in ceramica;
- saracinesca del tipo a vasistas in metallo;
- impianto elettrico incassato a parete ma mancante di frutti e placche in quanto rimossi;

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, così come quello dell'intera unità edilizia.

### 3.1.3 Stato di possesso

L'immobile risulta essere libero.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### 3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Priolo Gargallo:

- I. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio [REDACTED] del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore del [REDACTED] [REDACTED] frazionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;
- II. IPOTECA LEGALE – in favore di [REDACTED], iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;

III. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210.

c) altre informazioni per l'acquirente:

a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€21,72**;
- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€48,89**;
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €6,00;
- non sono emerse altre cause in corso.

### 3.1.5 *Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE*

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico; la piantina catastale è anch'essa conforme allo stato dei luoghi attuale.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'APE, in quanto per tale categoria di immobili non è previsto.

### 3.2 LOTTO N.02

#### 3.2.1 *Individuazione del bene*

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.lla	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
	Proprietà 1/1		21	1311	16	C/6	4	18 mq	20 mq	€ 56,71

#### 3.2.2 *Descrizione del bene*

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in via S. Rizza n.30/a int.13, piano terra; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'44.58"N 15°09'38.09"E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato ed è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S. Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le



due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano terra dell'edificio, con ingresso carrabile da via S. Bordonaro 30/a; confina da due lati con altri garages (est ed ovest), da un lato con area di manovra (nord) e dall'altro con altra proprietà (sud).

L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti diOMPagnamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile del garage è di m 2,70.

I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.30/a di via S. Rizza; da qui si accede ad un vialetto alla cui fine si trova un cancello metallico che immette in un'ampia zona di manovra; entrando da tale cancello il terzo garage sulla destra è quello in oggetto. Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- pavimentazione in ceramica;
- saracinesca del tipo a vasistas in metallo;

- impianto elettrico incassato a parete;

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, così come quello dell'intera unità edilizia.

### 3.2.3 Stato di possesso

L'immobile risulta essere occupato dalla s.ra [REDACTED] giusta contratto d'affitto commerciale risalente al 15.01.2015. Il contratto risulta registrato a Siracusa al n.000736/3T in data 20.02.2015, con codice identificativo [REDACTED]

L'immobile è stato locato per un periodo di 4 anni, decorsi i quali, il 14.01.2019, è stato tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni. In tale contratto si fa riferimento ad un importo del canone di locazione di €425,00 mensili, oltre ad €75,00 per rimborso spese condominiali, senza, tuttavia, far riferimento alla quota per l'affitto del garage in oggetto.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### 3.2.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per

come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Priolo Gargallo:



- I. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio [redacted] del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore del [redacted] [redacted] razionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;
- II. IPOTECA LEGALE – in favore di [redacted] iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;
- III. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210.

c) altre informazioni per l'acquirente:

a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€21,64**;
- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€54,00**;
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €6,00;
- non sono emerse altre cause in corso.

### 3.2.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico; la piantina catastale è anch'essa conforme allo stato dei luoghi attuale.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'APE, in quanto per tale categoria di immobili non è previsto.

### 3.3 LOTTO N.03

#### 3.3.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
	Proprietà 1/1		21	1311	21	C/6	4	18 mq	20 mq	€ 56,71

### 3.3.2 *Descrizione del bene*

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in via S. Rizza n.30/a int.21, piano terra; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'44.58''N 15°09'38.09''E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato [REDACTED] ed è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S. Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano terra dell'edificio, con ingresso carrabile da via S. Bordonaro 30/a; confina da due lati con altri garages (est ed ovest), da un lato con area di manovra (sud) e dall'altro con negozio (nord).

L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti diOMPAGNAMENTO ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile del garage è di m 2,70.



I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.30/a di via S. Rizza; da qui si accede ad un vialetto alla cui fine si trova un cancello metallico che immette in un'ampia zona di manovra; entrando da tale cancello il secondo garage sulla sinistra è quello in oggetto. Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- pavimentazione in ceramica;
- saracinesca del tipo a vasistas in metallo;
- impianto elettrico incassato a parete;

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, così come quello dell'intera unità edilizia.

### 3.3.3 *Stato di possesso*

L'immobile risulta essere occupato dal sig. 

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### 3.3.4 *Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni*

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

[REDACTED]

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Priolo Gargallo:

- I. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio [REDACTED] del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore del [REDACTED] [REDACTED] frazionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;
- II. IPOTECA LEGALE – in favore di [REDACTED] iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;
- III. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210.

c) altre informazioni per l'acquirente:

a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€21,72**;
- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€10,50**;
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €6,00;

- non sono emerse altre cause in corso.

### 3.3.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico; è stato realizzato un piccolo soppalco con struttura provvisoria che non comporta modifica dello stato dei luoghi; la piantina catastale è anch'essa conforme allo stato dei luoghi attuale.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'APE, in quanto per tale categoria di immobili non è previsto.

## 3.4 LOTTO N.04

### 3.4.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.lla	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
	Proprietà 1/1		21	1311	23	C/1	3	160 mq	176 mq	€ 2.090,62

### 3.4.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in via S. Bordonaro nn.23, 23/a, 23/b, 23/c, piano terra; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'44.26''N 15°09'39.31''E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato [REDACTED] ed è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S. Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano terra dell'edificio, con ingresso da via S. Bordonaro con civici nn.23, 23/a, 23/b, 23/c; confina a nord con vano scala e area d'ingresso al condominio, ad est con pubblica via, a sud ed ovest con altra proprietà.

L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti di tombagnamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile del negozio è di m 3,80.



I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.23/a di via S. Bordonaro; entrando nell'immobile si trova un'ampia area, delimitata, in fondo, da una parete con due aperture; una immette in un locale già destinato a cucina con dispensa e spogliatoio, l'altra porta ai bagni. Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con presenza di finiture plastiche pregiate su talune superfici;
- prospetto rivestito in quadrati di marmo del tipo botticino;
- rivestimento delle pareti de bagno in ceramica;
- pavimentazione in ceramica;
- porte assenti in quanto rimosse;
- serramenti esterni costituiti, tranne che per l'ingresso (che ha un infisso in vetro e metallo) dalle sole saracinesche metalliche, in quanto gli infissi preesistenti risultano interamente rimossi;
- servizi igienici rimossi;
- impianti elettrico e idro-sanitario costituiti dalle sole predisposizioni, in quanto tutte le parti esterne degli stessi sono state rimosse;
- impianto di climatizzazione inesistente in quanto rimosso;
- impianto di smaltimento dei fumi con apposita canna solo parzialmente ancora esistente.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, ma sono state rimosse tutte le parti impiantistiche esterne, compresi interruttori, sanitari, porte, infissi. Lo stato dell'intera unità edilizia è buono.

### 3.4.3 Stato di possesso

L'immobile risulta essere libero.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### 3.4.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Priolo Gargallo:

- I. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio [REDACTED] del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore del [REDACTED] [REDACTED], frazionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;
- II. IPOTECA LEGALE – in favore di [REDACTED] iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;
- III. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210.

c) altre informazioni per l'acquirente:

a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€773,29**;
- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€330,28** (di cui €109,78 sono antecedenti all'01.08.2018);
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €24,50;
- non sono emerse altre cause in corso.

#### 3.4.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Esiste inoltre una S.C.A protocollata in data 16.03.2017, con la quale il sig. [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] regolarizza l'agibilità del detto immobile per il quale era stata regolarmente rilasciata Aut. Edilizia n.26 del 22.04.2015 per delle modifiche interne. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

La piantina catastale è anch'essa conforme allo stato dei luoghi attuale.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'APE previsto per Legge in quanto l'immobile risulta sprovvisto degli infissi esterni e di qualsiasi tipo di impianto.

### 3.5 LOTTO N.05

#### 3.5.1 *Individuazione del bene*

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
	Proprietà 1/1		21	1311	29	A/2	3	7 vani	151 mq	€ 542,28

#### 3.5.2 *Descrizione del bene*

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in via S. Bordonaro n.23/d int.2, piano primo; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'44.49"N 15°09'38.97"E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato ed è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S. Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le



due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano primo dell'edificio, con ingresso da via S. Bordonaro 23/d, int.2; confina a nord con vano scala e immobile della stessa ditta, ad est e ad ovest con pubblica via.

L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti diOMPagnamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile dell'appartamento è di m 2,70.

I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.23/d di via S. Bordonaro; entrando dal portone si sale al piano primo dalle scale o tramite l'ascensore; giunti al piano si trova la porta d'ingresso (int.2). L'immobile è così composto: ingresso diretto nell'area soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e un ripostiglio; l'immobile è dotato di due ampie terrazze che si affacciano rispettivamente sul fronte est e su quello ovest dell'edificio.

Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- 
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con presenza di finiture plastiche pregiate su talune superfici;
  - prospetto ad intonaco e finitura plastica;
  - rivestimento delle pareti del bagno in ceramica;
  - pavimentazione in ceramica;
  - porte assenti in quanto rimosse;
  - serramenti esterni costituiti, tranne che per l'ingresso (che ha un portoncino blindato) dalle sole ante esterne a persiane in alluminio, in quanto gli infissi interni preesistenti risultano interamente rimossi;
  - servizi igienici rimossi;
  - impianti elettrico e idro-sanitario costituiti dalle sole predisposizioni, in quanto tutte le parti esterne degli stessi sono state rimosse;
  - impianto di climatizzazione e riscaldamento inesistenti in quanto rimossi.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, ma sono state rimosse tutte le parti impiantistiche esterne, compresi interruttori, sanitari, porte, infissi. Lo stato dell'intera unità edilizia è buono. Durante il sopralluogo sono stati riscontrati segni di effrazione, risultando asportate varie bacchette della persiana esterna della cucina e risultando di fatto l'immobile in balia degli eventi atmosferici oltre che di "occasionalì" avventori.

### *3.5.3 Stato di possesso*

L'immobile risulta essere libero.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### *3.5.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni*

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Priolo Gargallo:

- I. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio [REDACTED] del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore del [REDACTED] [REDACTED] frazionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;
- II. IPOTECA LEGALE – in favore di [REDACTED] iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;
- III. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210.

c) altre informazioni per l'acquirente:

a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€426,61**;

- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€730,49** (di cui €163,49 sono antecedenti all'01.08.2018);
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €6,00;
- non sono emerse altre cause in corso.

### 3.5.5 *Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE*

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

L'immobile risulta conforme ai progetti approvati. La piantina catastale è anch'essa conforme allo stato dei luoghi attuale.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'APE previsto per Legge in quanto l'immobile risulta sprovvisto degli infissi esterni e di qualsiasi tipo di impianto.

## 3.6 LOTTO N.06

### 3.6.1 *Individuazione del bene*

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.lla	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita



	Proprietà 1/1		21	1311	30	A/2	3	7 vani	130 mq	€ 542,28
--	---------------	--	----	------	----	-----	---	--------	--------	----------

### 3.6.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in via S. Bordonaro n.23/d int.1, piano primo; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'44.49"N 15°09'38.97"E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S. Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano primo dell'edificio, con ingresso da via S. Bordonaro 23/d, int.1; confina a nord con vano scala e immobile della stessa ditta, ad est e ad ovest con pubblica via.



L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti diOMPagnamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile dell'appartamento è di m 2,70.

I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.23/d di via S. Bordonaro; entrando dal portone si sale al piano primo dalle scale o tramite l'ascensore; giunti al piano si trova la porta d'ingresso (int.1). L'immobile è così composto: ingresso diretto nell'area soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e un ripostiglio; l'immobile è dotato di due ampie terrazze che si affacciano rispettivamente sul fronte est e su quello ovest dell'edificio.

Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con presenza di finiture plastiche pregiate su talune superfici;
- prospetto ad intonaco e finitura plastica;
- rivestimento delle pareti del bagno in ceramica;
- pavimentazione in ceramica;
- porte in legno;
- serramenti esterni costituiti, tranne che per l'ingresso (che ha un portoncino blindato) da doppi infissi in alluminio e vetro con persiane esterne;
- servizi igienici di buona qualità;
- impianti elettrico e idro-sanitario interamente sottotraccia;
- impianto di climatizzazione a pompe di calore e riscaldamento a gas.

[REDACTED]

Lo stato manutentivo dell'immobile è ottimo, lo stato dell'intera unità edilizia è buono.

### 3.6.3 Stato di possesso

L'immobile risulta essere occupato dalla s.ra [REDACTED] giusta contratto d'affitto commerciale risalente al 15.01.2015. Il contratto risulta registrato a Siracusa al n.000736/3T in data 20.02.2015, con codice identificativo [REDACTED]

L'immobile è stato locato per un periodo di 4 anni, decorsi i quali, il 14.01.2019, è stato tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni. Oggetto della locazione è anche il garage posto al piano terra al sub 16 (Lotto 02). Inoltre i mobili della cucina risultano essere dell'attuale proprietà. Il canone di locazione mensile ammonta ad €425,00, oltre €75,00 mensili per oneri condominiali.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### 3.6.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Priolo Gargallo:



- I. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio [REDACTED] del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore del [REDACTED] [REDACTED] frazionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;
- II. IPOTECA LEGALE – in favore di [REDACTED] iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;
- III. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210.

c) altre informazioni per l'acquirente:

a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€354,07**;
- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€610,63** (di cui €138,13 sono antecedenti all'01.08.2018);
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €52,50;
- non sono emerse altre cause in corso.

### 3.6.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico; la piantina catastale è anch'essa conforme allo stato dei luoghi attuale.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'APE previsto per Legge e ad allegarlo alla presente.

## 3.7 LOTTO N.07

### 3.7.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.lla	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
	Proprietà 1/1		21	1311	42	A/2	3	3 vani	54 mq	€ 232,41

### 3.7.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in corso V. Emanuele n.692 int.6, piano terzo; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'45.03''N 15°09'38.62''E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato [REDACTED] ed è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S. Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano terzo dell'edificio, con ingresso da corso V. Emanuele n.692; confina a sud con vano scala, ad est con immobile di altra ditta, mentre a nord e ad ovest si affaccia su pubblica via.

L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti di tompagnamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile dell'appartamento è di m 2,70.



I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.692/d di corso V. Emanuele; entrando dal portone si sale al piano terzo dalle scale o tramite l'ascensore; giunti al piano si trova la porta d'ingresso (int.6). L'immobile è così composto: ingresso diretto nell'area cucina/soggiorno, disimpegno sulla sinistra per accedere al sottotetto tramite una scala del tipo prefabbricato (mancante), una camera, un bagno; l'immobile è dotato di un balcone sul fronte nord. Subito dopo l'ingresso è stata realizzata, in difformità rispetto a quanto approvato, una parete che disimpegna un piccolo vano; in tale vano risulta essere stato praticato un foro nel solaio, e si notano le tracce di una scala prefabbricata (ora rimossa) che univa i due piani; al piano soprastante si arriva in un disimpegno, da cui si accede ad un bagno, una camera da letto con cabina armadio e una cucina-soggiorno; sia sul fronte nord che su quello sud sono stati ricavati dei terrazzini.

Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con presenza di finiture plastiche pregiate su talune superfici;
- prospetto ad intonaco e finitura plastica;
- rivestimento delle pareti del bagno in ceramica;
- pavimentazione in ceramica;
- porte assenti in quanto rimosse;
- serramenti esterni costituiti, tranne che per l'ingresso (che ha un portoncino blindato) dalle sole ante esterne a persiane in alluminio, in quanto gli infissi interni preesistenti

[REDACTED]

risultano interamente rimossi;

- servizi igienici rimossi;
- impianti elettrico e idro-sanitario costituiti dalle sole predisposizioni, in quanto tutte le parti esterne degli stessi sono state rimosse;
- impianto di climatizzazione e riscaldamento inesistenti in quanto rimossi;
- scala prefabbricata per accesso al sottotetto rimossa;
- tetto a falde in legno.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, ma sono state rimosse tutte le parti impiantistiche esterne, compresi interruttori, sanitari, porte, infissi. Lo stato dell'intera unità edilizia è buono.

### 3.7.3 *Stato di possesso*

L'immobile risulta essere libero.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### 3.7.4 *Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni*

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per

come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] n Priolo Gargallo:

- IV. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio [REDACTED] del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore del [REDACTED] [REDACTED] frazionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;
- V. IPOTECA LEGALE – in favore di [REDACTED], iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;
- VI. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210.

c) altre informazioni per l'acquirente:

a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€234,80**;
- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€484,97** (di cui €93,47 sono antecedenti all'01.08.2018);
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €43,50;
- non sono emerse altre cause in corso.

### 3.7.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

L'immobile risulta difforme dai progetti approvati. La piantina catastale è anch'essa difforme dallo stato dei luoghi attuale.

Il piano sottotetto, che risulta nella piantina catastale come un unico ambiente, è stato reso accessibile tramite un'apertura nel soffitto e apposita scala prefabbricata d'accesso (oggi rimossa); tale piano sottotetto è stato utilizzato come vera e propria abitazione in virtù della variazione delle altezze approvate in progetto.

In base all'analisi effettuata sullo stato dei luoghi e al progetto approvato, emerge la non sanabilità dell'abuso commesso nel piano sottotetto; di fatto l'eventuale recupero delle pertinenze da poter effettuare ai sensi dell'art.5, commi 3 e 6 della Legge Regionale n.16 del 10.08.2016 non risulta applicabile perché le altezze sono non corrispondenti a quelle del progetto approvato; si deve quindi necessariamente prevedere il ripristino dei luoghi secondo quanto approvato. Per il piano terzo, invece, si può mantenere il tramezzo esistente presentando una CILA ai sensi dell'art.3, comma 5 della L.R. n.16 del 10.08.2016, per come recepita dal DPR 380/01 del 06.06.2001; tale comma prevede il pagamento di una sanzione pari ad Euro 1.000,00; dal punto di vista catastale si dovrà procedere con redazione di nuovo Docfa per renderlo conforme all'attuale stato di fatto.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'APE previsto per Legge e ad allegarlo alla presente in quanto l'immobile è privo di impianti ed infissi.

### 3.8 LOTTO N.08

#### 3.8.1 *Individuazione del bene*

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.Illa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
	Proprietà 1/1		21	1311	25	C/1	4	93 mq	104 mq	€ 1.416,90

#### 3.8.2 *Descrizione del bene*

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in corso V. Emanuele 692/c angolo via Bordonaro nn23/f e 23/g, piano terra; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'45.17"N 15°09'39.08"E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato ed è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S.



Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano terra dell'edificio, con ingresso da via S. Bordonaro nn. 23/f e 23/g angolo corso V. Emanuele n.692/c; confina a sud con vano scala, ad ovest con immobile di altra ditta, mentre a nord e ad est si affaccia su pubblica via.

L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti di tompagnamento ed i tramezzi divisori interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile dell'appartamento è di m 3,40.

I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.692/c di corso V. Emanuele e dai nn. 23/f e 23/d di via S. Bordonaro; entrando si trova un unico ambiente con in fondo antibagno e bagno. Di fianco a tali ambienti ne è stato realizzato un altro con la realizzazione di un muro in difformità rispetto al progetto approvato.



Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- prospetto ad intonaco e finitura plastica e piastrelle ceramiche;
- rivestimento delle pareti del bagno in ceramica;
- pavimentazione in ceramica;
- porte assenti in quanto rimosse;
- serramenti esterni costituiti, dalle saracinesche metalliche esterne e dagli infissi in vetro e metallo, eccetto che per le porte di questi ultimi in quanto rimosse;
- servizi igienici rimossi;
- impianti elettrico e idro-sanitario costituiti dalle sole predisposizioni, in quanto tutte le parti esterne degli stessi sono state rimosse;
- impianto di climatizzazione e riscaldamento inesistenti in quanto rimossi;

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, ma sono state rimosse tutte le parti impiantistiche esterne, compresi interruttori, sanitari, porte, infissi. Lo stato dell'intera unità edilizia è buono.

### *3.8.3 Stato di possesso*

L'immobile risulta essere libero.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### *3.8.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni*

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

[REDACTED]

- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Priolo Gargallo:

- I. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio [REDACTED] del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore de [REDACTED] [REDACTED] frazionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;
- II. IPOTECA LEGALE – in favore di [REDACTED] iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;
- III. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210;
- IV. L'immobile risulta attualmente essere di proprietà della s.ra [REDACTED] nata a Siracusa il 13.11.1957, giusta atto di vendita in notaio [REDACTED] del 30.05.2008, rep.76746, trascritto il 04.06.2008 nn.8425/12671, ma sull'immobile pende domanda di risoluzione del contratto in favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritta il 20.08.2010, nn.12978/18889, nonché pignoramento immobiliare, giusta decreto del Tribunale di Siracusa rep.1517 del 05.05.2011, trascritto il 07.06.2011 nn.7736/10874.

c) altre informazioni per l'acquirente:



a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€474,65**;
- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€2.949,19** (di cui €2.814,19 sono antecedenti all'01.08.2018);
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €15,00;
- non sono emerse altre cause in corso.

### 3.8.5 *Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE*

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Floridia, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

L'immobile risulta non conforme dal punto di vista urbanistico, come da quello catastale a causa del tramezzo realizzato in difformità. Ai fini della regolarità urbanistica occorre presentare una CILA ai sensi dell'art.3, comma 5 della L.R. n.16 del 10.08.2016, per come recepita dal DPR 380/01 del 06.06.2001; tale comma prevede il pagamento di una sanzione pari ad Euro 1.000,00; dal punto di vista catastale si dovrà procedere con redazione di nuovo Docfa per renderlo conforme all'attuale stato di fatto.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'APE, in quanto gli impianti e gli infissi risultano assenti.

### 3.9 LOTTO N.09

#### 3.9.1 *Individuazione del bene*

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.lla	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
	Proprietà 1/1		21	1311	5	C/6	3	15 mq	17 mq	€ 40,28

#### 3.9.2 *Descrizione del bene*

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in via S. Rizza n.32, piano terra; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'45.17"N 15°09'39.08"E.

Esso si trova a sud-est dell'aggregato urbano, in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato ed è costituito da due scale, una con ingresso da via S. Bordonaro e l'altra con ingresso da corso V. Emanuele; inoltre da via S. Rizza si accede ai garages, posti sia al piano terra che al piano interrato, e collegati con le



due scale anzidette da un sistema di passaggi che immette nei vani scala. L'edificio condominiale è costituito quindi da: piano cantinato in cui si trovano n.8 garages, piano terra costituito da n.10 garages e n.06 negozi, piano primo con n.06 appartamenti e relative terrazze, piano secondo con n.04 appartamenti, piano terzo con n.07 appartamenti, coperture con tetti a falde.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano interrato dell'edificio, con ingresso da via S. Rizza n. 32; confina a sud con altra proprietà, ad ovest ed est con immobile di altra ditta, mentre a nord e ad est si affaccia su area di manovra.

L'immobile è ricompreso in una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi. La copertura è a falde.

Le pareti diOMPagnamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile è di m 2,60.

I prospetti dell'edificio risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni di tipo plastico. Il basamento dell'edificio è invece rivestito in quadrati di ceramica. I balconi sono sormontati da ringhiera metallica; i terrazzi hanno i parapetti in muratura.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.32 di via S. Rizza; da qui si accede ad una rampa che scende fino al piano interrato tramite un cancello metallico che immette in un'ampia zona di manovra; entrando da tale cancello il secondo garage sulla destra è quello in oggetto. Le finiture dell'unità sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- pavimentazione in ceramica;
- saracinesca del tipo a vasistas in metallo;

- impianto elettrico incassato a parete;

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, la fermatura per l'apertura della basculante metallica risulta danneggiata. Lo stato dell'intera unità edilizia è buono.

### 3.9.3 Stato di possesso

L'immobile risulta essere libero.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

- C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Florida, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008.

### 3.9.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura, per

come specificato nella relazione notarile del 18.03.2019 del notaio

in Priolo Gargallo:

- V. IPOTECA VOLONTARIA – iscritta in data 04.02.2006, nn.1260/3386, ex contratto di mutuo a rogito notaio del 02.02.2006, rep.70461, montante ipotecario €2.970.000,00, in favore del frazionata con annotamento del 21.05.2008, nn.1582/11695;



- VI. IPOTECA LEGALE – in favore di [REDACTED] iscritta 30.11.2017, nn.2386/16251, rep.41049/2016, per montante ipotecario €513.583,60;
- VII. SENTENZA DI FALLIMENTO – del Tribunale di Siracusa del 26.07.2018, trascritta il 13.08.2018 ai nn.9458/13210;
- VIII. L'immobile risulta attualmente essere di proprietà della s.ra [REDACTED] nata a Siracusa il 13.11.1957, giusta atto di vendita in notaio [REDACTED] del 30.05.2008, rep.76746, trascritto il 04.06.2008 nn.8425/12671, ma sull'immobile pende domanda di risoluzione del contratto in favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritta il 20.08.2010, nn.12978/18889, nonché pignoramento immobiliare, giusta decreto del Tribunale di Siracusa rep.1517 del 05.05.2011, trascritto il 07.06.2011 nn.7736/10874.

c) altre informazioni per l'acquirente:

a seguito di richiesta del sottoscritto all'amministratore *pro tempore* del condominio, lo stesso riferiva quanto segue in ordine alle rate condominiali:

- esistono spese straordinarie già deliberate e impagate relative alla sistemazione di una porzione del lastrico solare; tali spese, per l'unità in questione, ammontano ad **€11,26**;
- esistono spese ordinarie impagate a partire dal 01.08.2018, per un totale, ad oggi, di **€718,14** (di cui €673,14 sono antecedenti all'01.08.2018);
- la quota condominiale mensile per la gestione ordinaria ammonta a circa €5,00;

- 
- non sono emerse altre cause in corso.

### *3.9.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE*

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.28 del 25.05.2005 rilasciata dal comune di Florida, successiva Variante n.17 del 19.03.2008, Permesso di Abitabilità/agibilità del 26.11.2008. Tutti i documenti trovati si allegano in copia alla presente.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico; la piantina catastale è anch'essa conforme allo stato dei luoghi attuale.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'APE, in quanto per tale categoria di immobili non è previsto.

## 4. VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione immobiliare si esegue in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, 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 decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguaglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2016 (Fonte Agenzia del Territorio)

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di



manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento a Euro 100,00.

**4.1 LOTTO 01 - garage/box sito in Florida (SR), via S. Rizza n.30/a int.12, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 15.**

**4.1.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 19,00 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 2,70, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 51,30.

**4.1.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 140,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 90,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc51,30 * €/mc140,00 = €7.182,00$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc51,30 * €/mc90,00 = €4.617,00$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €11.799,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (5%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 11.799,00

- Utile Impresa (10%): € 1.179,90

Sommano € 12.978,90

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (5%) pari a €698,94, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €12.329,95.

#### 4.1.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 700,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq19,00 \times €/mq700,00 = €13.300,00$ .

#### 4.1.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>120,00</u>
Reddito annuo netto	€ 480,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$480,00 \times 100/4 = € 12.000,00$$

#### 4.1.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

1/3 x (€12.329,95 + €13.000,00 + €12.000,00) = € 12.443,31, ed in cifra tonda

**€12.450,00.**

**4.2 LOTTO 02 - garage/box sito in Florida (SR), via S. Rizza n.30/a int.13, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 16.**

**4.2.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 20,00 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 2,70, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 54,00.

**4.2.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 140,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 90,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc54,00 * €/mc140,00 = €7.560,00$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc54,00 * €/mc90,00 = €4.860,00$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €14.000,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (5%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 12.420,00

- Utile Impresa (10%): € 1.242,00

Sommano € 13.662,00

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (5%) pari a €683,10, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €12.978,90.

#### 4.2.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 700,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq20,00 \times €/mq700,00 = €14.000,00$ .

#### 4.2.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>120,00</u>
Reddito annuo netto	€ 480,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$480,00 \times 100/4 = € 12.000,00$$

#### 4.2.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

$1/3 \times (\text{€}12.978,90,00 + \text{€}14.000,00 + \text{€}12.000,00) = \text{€} 12.992,96$ , ed in cifra tonda **€13.000,00**.

**4.3 LOTTO 03 - garage/box sito in Florida (SR), via S. Rizza n.30/a int.21, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 21.**

**4.3.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 20,00 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 2,70, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 54,00.

**4.3.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 140,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 90,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $\text{mc}54,00 * \text{€}/\text{mc}140,00 = \text{€}7.560,00$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $\text{mc}54,00 * \text{€}/\text{mc}90,00 = \text{€}4.860,00$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €14.000,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (5%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 12.420,00

- Utile Impresa (10%): € 1.242,00

Sommano € 13.662,00

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (5%) pari a €683,10, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €12.978,90.

#### 4.3.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 700,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq20,00 \times €/mq700,00 = €14.000,00$ .

#### 4.3.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>120,00</u>
Reddito annuo netto	€ 480,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$480,00 \times 100/4 = € 12.000,00$$

#### 4.3.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

$1/3 \times (\text{€}12.978,90,00 + \text{€}14.000,00 + \text{€}12.000,00) = \text{€} 12.992,96$ , ed in cifra tonda **€13.000,00**.

**4.4 LOTTO 04 - negozio sito in Florida (SR), via S. Bordonaro n.23, 23/a, 23/b, 23/c piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 23.**

4.4.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 177,34 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 3,80, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 673,89.

4.4.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 300,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 100,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $\text{mc}673,89 * \text{€}/\text{mc}300,00 = \text{€}202.167,00$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $\text{mc}673,89 * \text{€}/\text{mc}100,00 = \text{€}67.389,00$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €269.556,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: €269.556,00

- Utile Impresa (15%): € 26.955,60

Sommano €296.511,60

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%) pari a €23.720,92, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €272.790,68.

#### 4.4.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1.500,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq176,00 \times €/mq1.500,00 = €264.000,00$ .

#### 4.4.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €14.400,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 13.200,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>2.640,00</u>
Reddito annuo netto	€ 10.560,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$10.560,00 \times 100/4 = € 264.000,00$$

#### 4.4.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

1/3 x (€272.790,68 + €264.000,00 + €264.000,00) = € 266.930,22, ed in cifra tonda **€266.950,00**.

**4.5 LOTTO 05 - appartamento sito in Florida (SR), via S. Bordonaro n.23/d int.2, piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 29.**

**4.5.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 145,92 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 2,70, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 437,76.

**4.5.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 270,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 60,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc437,76€/mc270,00=€118.195,20$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc437,76,00x€/mc60,00=€26.265,60$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €144.460,80.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: €144.460,80

- Utile Impresa (10%): € 14.446,08

Sommano €158.906,88

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%) pari a €12.712,55, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €146.194,33.

#### 4.5.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1.050,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq150 \times €/mq1.050,00 = €157.500,00$ .

#### 4.5.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €7.800,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 7.800,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>1.560,00</u>
Reddito annuo netto	€ 6.240,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$6.240,00 \times 100/4 = € 156.000,00$$

#### 4.5.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

1/3 x (€146.194,33 + €157.500,00 + €156.000,00) = € 153.231,44, ed in cifra tonda **€153.250,00**.

**4.6 LOTTO 06 - appartamento sito in Florida (SR), via S. Bordonaro n.23/d int.1, piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 30.**

**4.6.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 127,87 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 2,70, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 383,61.

**4.6.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 270,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 60,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc383,61 \text{€} / mc270,00 = \text{€}103.574,70$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc383,61 \text{€} / mc60,00 = \text{€}23.016,60$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €126.591,30.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: €126.591,30

- Utile Impresa (10%): € 12.659,13

Sommano €139.250,43

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%) pari a €11.140,03, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €128.110,40.

#### 4.6.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1.050,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq130 \times €/mq1.050,00 = €136.500,00$ .

#### 4.6.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €6.600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 6.600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>1.320,00</u>
Reddito annuo netto	€ 5.280,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$5.280,00 \times 100/4 = € 132.000,00$$

#### 4.6.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

1/3 x (€128.110,40 + €136.500,00 + €132.000,00) = € 132.203,46, ed in cifra tonda **€132.200,00**.

**4.7 LOTTO 07 - appartamento sito in Florida (SR), corso V. Emanuele n.692 int.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 42.**

**4.7.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 52,59 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 2,70, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 152,51.

**4.7.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 270,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 60,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc152,51 \times €/mc270,00 = €41.177,70$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc152,51 \times €/mc60,00 = €9.150,60,00$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €50.328,30.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (15% per il piccolo taglio) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (6%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 50.328,30

- Utile Impresa (15%): € 7.549,24

Sommano € 57.877,54

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (6%) pari a €3.472,65, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €54.404,89.

#### 4.7.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1.100,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq52,59 \times €/mq1.100,00 = €57.849,00$ .

#### 4.7.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €2.880,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€	2.880,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>576,00</u>
Reddito annuo netto	€	2.304,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$2.304,00 \times 100/4 = € 57.600,00$$

#### 4.7.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

1/3 x (€54.404,89 + €57.849,00 + €57.600,00) = € 56.617,96, ed in cifra tonda

**€56.700,00.**

**4.8 LOTTO 08 – locale commerciale sito in Florida (SR), corso V. Emanuele n.692/c  
angolo via S. Bordonaro nn. 23/f e 23/g, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21,  
Particella 1311, Sub 25.**

**4.8.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 104,00 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 3,40, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 384,80.

**4.8.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 300,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 100,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc384,80 * €/mc300,00 = €115.440,00$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc384,80 * €/mc100,00 = €38.480,00$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €153.920,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: €153.920,00

- Utile Impresa (10%): € 15.392,00

Sommano €169.312,00

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%) pari a €13.544,96, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €155.767,04.

#### 4.8.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1.500,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq104,00 \times €/mq1.500,00 = €156.000,00$ .

#### 4.8.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €8.400,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 8.400,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	<u>€ 1.680,00</u>
Reddito annuo netto	€ 6.720,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$6.720,00 \times 100/4 = € 168.000,00$$

#### 4.8.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

1/3 x (€155.767,04 + €156.000,00 + €168.000,00) = € 159.922,34, ed in cifra tonda **€160.000,00**.

**4.9 LOTTO 09 – garage/box sito in Florida (SR), via S. Rizza n.32, piano interrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 5.**

**4.9.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 17,00 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza del piano pari a mt. 2,70, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 51,00.

**4.9.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 140,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 90,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc51,00 * €/mc140,00 = €7.140,00$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc51,00 * €/mc90,00 = €4.590,00$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €11.730,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (5%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 11.730,00

- Utile Impresa (10%): € 1.173,00

Sommano € 12.903,00



Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (5%) pari a €645,15, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €12.257,85.

#### 4.9.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 700,00.

Sviluppando il calcolo si determina:  $mq17,00 \times €/mq700,00 = €11.900,00$ .

#### 4.9.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

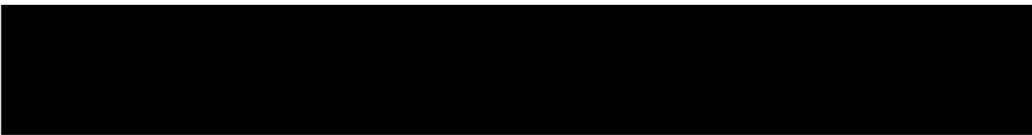
- Reddito annuo lordo:	€ 600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>120,00</u>
Reddito annuo netto	€ 480,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$480,00 \times 100/4 = € 12.000,00$$

#### 4.9.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:



$1/3 \times (\text{€}12.257,85 + \text{€}11.900,00 + \text{€}12.000,00) = \text{€} 12.052,61$ , ed in cifra tonda

**€12.100,00.**

## 5. CONCLUSIONI

Gli immobili ricompresi nella presente relazione di consulenza tecnica hanno un valore complessivo stimabile in **€819.650,00**, ottenuti dalla sommatoria dei seguenti singoli lotti:

1. **LOTTO 01**, costituito dalla piena proprietà del locale garage/box sito in Floridaia (SR), via S. Rizza n.30/a, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 15, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza mq 18, Superficie catastale mq 19, Rendita Catastale € 56,71. **€ 12.450,00**

A tale somma vanno detratti:

Spese straordinarie deliberate e non pagate -€ 21,72

Spese ordinarie non pagate -€ 48,89

Ripristino imp. Elettrico -€ 300,00

Somma il valore finale: **€ 12.079,39**

2. **LOTTO 02**, costituito dalla piena proprietà del locale garage/box sito in Floridaia (SR), via S. Rizza n.30/a, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 16, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza mq 18, Superficie catastale mq 20, Rendita Catastale € 56,71. **€ 13.000,00**

A tale somma vanno detratti:

Spese straordinarie deliberate e non pagate -€ 21,64

Spese ordinarie non pagate -€ 54,00

Somma il valore finale: **€ 12.924,36**

3. **LOTTO 03**, costituito dalla piena proprietà del locale garage/box sito in Floridaia (SR), via S. Rizza n.30/a, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 21, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza mq 18, Superficie catastale mq 20, Rendita Catastale € 56,71. **€ 13.000,00**

A tale somma vanno detratti:

Spese straordinarie deliberate e non pagate -€ 21,72

Spese ordinare non pagate -€ 10,50

Somma il valore finale: **€ 12.968,78**

4. **LOTTO 04**, costituito dalla piena proprietà del negozio sito in Floridaia (SR), via S. Bordonaro n.21/a, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 23, Cat. C/1, Cl. 3, Consistenza mq 160, Superficie catastale mq 176, Rendita Catastale € 2.090,62. **€ 266.950,00**

A tale somma vanno detratti:

Spese straordinarie deliberate e non pagate -€ 773,29

Spese ordinare non pagate -€ 330,28

Ripristino imp. Elettrico, idro/sanitario, aereazione forzata e aria condizionata, porte ed infissi mancanti (10% del valore) -€ 26.695,00

Somma il valore finale: **€239.151,43**

5. **LOTTO 05**, costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Floridaia (SR), via S. Bordonaro n.23/d, piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella

1311, Sub 29, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq 151,

Rendita Catastale € 542,28. **€ 153.250,00**

A tale somma vanno detratti:

Spese straordinarie deliberate e non pagate -€ 426,61

Spese ordinare non pagate -€ 730,49

Ripristino imp. Elettrico, idro/sanitario,

aria condizionata, porte ed infissi mancanti (10% del valore) -€ 15.325,00

Somma il valore finale: **€136.767,90**

6. **LOTTO 06**, costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Florida (SR),

via S. Bordonaro n.23/d, piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella

1311, Sub 30, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq 130,

Rendita Catastale € 542,28. **€ 132.200,00**

7. **LOTTO 07**, costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Florida (SR),

corso V. Emanuele n.692, piano terzo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella

1311, Sub 42, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 54,

Rendita Catastale € 232,41. **€ 56.700,00**

A tale somma vanno detratti:

Spese straordinarie deliberate e non pagate -€ 234,80

Spese ordinare non pagate -€ 484,97

Ripristino imp. Elettrico, idro/sanitario, aereazione forzata

e aria condizionata, porte ed infissi mancanti (5% del valore) -€ 2.835,00

Ripristino copertura come da progetto approvato (15% del valore) -€ 8.505,00  
Spese tecniche per pratica di ripristino e nuovo accatastamento -€ 1.500,00  
Somma il valore finale: € 43.140,23

8. **LOTTO 08**, costituito dalla piena proprietà del negozio sito in Florida (SR), corso V. Emanuele n.694/c, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 25, Cat. C/1, Cl. 3, Consistenza 93mq, Superficie catastale mq14, Rendita Catastale € 1.215,17. € **160.000,00**

A tale somma vanno detratti:

Spese straordinarie deliberate e non pagate -€ 476,65  
Spese ordinare non pagate -€ 2.949,19  
Ripristino imp. Elettrico, idro/sanitario,  
aria condizionata, porte ed infissi mancanti (5% del valore) -€ 8.000,00  
Spese tecniche per pratica edilizia e nuovo accatastamento -€ 1.500,00  
Somma il valore finale: €147.074,16

9. **LOTTO 09**, costituito dalla piena proprietà del locale garage/box sito in Florida (SR), via S. Rizza n.32, piano interrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1311, Sub 5, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq 15, Superficie catastale mq 17, Rendita Catastale € 40,28. € **12.100,00**

A tale somma vanno detratti:

Spese straordinarie deliberate e non pagate -€ 11,26  
Spese ordinare non pagate -€ 718,14  
Ripristino imp. Elettrico, e fermatura -€ 400,00

Somma il valore finale:

€ 10.970,60

Siracusa, lì 28 giugno 2019

IL Professionista Delegato

Allegati:

- 00 - Copia Verbale di sopralluogo;
- 01- Copia certificazione notarile;
- 02- Copia Concessione Edilizia n28/04;
- 03- Copia Concessione Edilizia in variante n.17/08;
- 04- Copia Certificato di abitabilità;
- 05- Copia S.C.A. con relativi allegati per il LOTTO 04;
- 06- Copia piantine e visure catastali divise per ogni lotto di vendita;
- 07- Copia contratto di locazione LOTTI nn.06 e 02;
- 08- Copia documentazione fornita dall'amm. pro-tempore del condominio sulle spese;
- 09- Elaborati grafici LOTTO 01 - Tavv. 01 e 02;
- 10- Elaborati grafici LOTTO 02 - Tavv. 01 e 02;
- 11- Elaborati grafici LOTTO 03 - Tavv. 01 e 02;
- 12- Elaborati grafici LOTTO 04 - Tavv. 01 e 02;
- 13- Elaborati grafici LOTTO 05 - Tavv. 01 e 02;
- 14- Elaborati grafici LOTTO 06 - Tavv. 01 e 02;
- 15- Elaborati grafici LOTTO 07 - Tavv. 01 e 02;
- 16- Elaborati grafici LOTTO 08 - Tavv. 01 e 02;
- 17- Elaborati grafici LOTTO 09 - Tavv. 01 e 02;
- 18- Copia APE LOTTO 06.

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N° 48 DEL R.G. ANNO 2018

**DEBITORE:**

**RELAZIONE DI STIMA – PARTE II - ALLEGATI**

GIUDICE: Dott

IL Professionista Delegato

Siracusa, lì 28 giugno 2019

Allegati:

- 00 - Copia Verbale di sopralluogo;
- 01- Copia certificazione notarile;
- 02- Copia Concessione Edilizia n28/04;
- 03- Copia Concessione Edilizia in variante n.17/08;
- 04- Copia Certificato di abitabilità;
- 05- Copia S.C.A. con relativi allegati per il LOTTO 04;
- 06- Copia piantine e visure catastali divise per ogni lotto di vendita;
- 07- Copia contratto di locazione LOTTI nn.06 e 02;
- 08- Copia documentazione fornita dall'amm. pro-tempore del condominio sulle spese;
- 09- Elaborati grafici LOTTO 01 - Tavv. 01 e 02;
- 10- Elaborati grafici LOTTO 02 - Tavv. 01 e 02;
- 11- Elaborati grafici LOTTO 03 - Tavv. 01 e 02;
- 12- Elaborati grafici LOTTO 04 - Tavv. 01 e 02;
- 13- Elaborati grafici LOTTO 05 - Tavv. 01 e 02;
- 14- Elaborati grafici LOTTO 06 - Tavv. 01 e 02;
- 15- Elaborati grafici LOTTO 07 - Tavv. 01 e 02;
- 16- Elaborati grafici LOTTO 08 - Tavv. 01 e 02;
- 17- Elaborati grafici LOTTO 09 - Tavv. 01 e 02;
- 18- Copia APE LOTTO 06.