

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SETTORE PROCEDURE CONCORSUALI

PROCEDIMENTO DI FALLIMENTON. 18/2024
della [REDACTED]

Giudice: **Dott. Federico Maida**

Consulente Tecnico: **Dott. Arch. Vincenzo Laganà**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

STIMA DI BENI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

Siracusa, lì 22/11/2024

Il C.T.U.
Arch. Vincenzo Laganà



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

INDICE

INCARICO	pag. 4
OPERAZIONI/ACCERTAMENTI	pag. 4
1. PROVVEDERE:	
I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE	pag. 4
II. FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA	pag. 5
2. PREDISPORRE:	
I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	pag. 5
LOTTO (A) TIPOLOGIA IMMOBILE	pag. 6
FOTO AEREA E MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE	pag. 6-7
II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	pag. 7
III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 8
IV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 8
V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 9
i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 9
ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento	pag. 9
iii. altre informazioni per l'acquirente	pag. 10
VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA	pag. 10
VII. IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA	pag. 10
VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 11
IX. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 11
LOTTO (B) TIPOLOGIA IMMOBILE	pag. 13
FOTO AEREA E MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE	pag. 14
II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	pag. 15
III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 16
IV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 17
V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 17
i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 17
ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento	pag. 17
iii. altre informazioni per l'acquirente	pag. 18
VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA	pag. 18
VII. IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA	pag. 19
VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 19
IX. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 19
X. VALUTAZIONE DEL BENE IN CASO DI QUOTA INDIVISA	pag. 25
XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ O DELL'USUFRUTTOO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	pag. 25
LOTTO (C) TIPOLOGIA IMMOBILE	pag. 26
FOTO AEREA E MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE	pag. 26-27
II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	pag. 27
III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 30
IV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 31
V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 31
i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 31
ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento	pag. 31
iii. altre informazioni per l'acquirente	pag. 32
VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA	pag. 33
VII. IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA	pag. 33
VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 33
IX. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 34
X. VALUTAZIONE DEL BENE IN CASO DI QUOTA INDIVISA	pag. 39
XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ O DELL'USUFRUTTOO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	pag. 39
LOTTO (D) TIPOLOGIA IMMOBILE	pag. 41
FOTO AEREA E MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE	pag. 41-42
II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	pag. 43
III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 44
IV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 44



V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 45
i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 45
ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento	pag. 45
iii. altre informazioni per l'acquirente	pag. 46
VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA	pag. 46
VII. IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA	pag. 47
VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 47
IX. VALUTAZIONE DEL BENE	
X. VALUTAZIONE DEL BENE IN CASO DI QUOTA INDIVISA	pag. 52
XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ' O DELL'USUFRUTTOO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	pag. 52
<u>LOTTO (E) TIPOLOGIA IMMOBILE</u>	pag. 54
FOTO AEREA E MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE	pag. 55
II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	pag. 56
III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 56
IV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 57
V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 57
i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 57
ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento	pag. 58
iii. altre informazioni per l'acquirente	pag. 58
VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA	pag. 58
VII. IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA	pag. 59
VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 60
IX. VALUTAZIONE DEL BENE	
X. VALUTAZIONE DEL BENE IN CASO DI QUOTA INDIVISA	pag. 65
XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ' O DELL'USUFRUTTOO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	pag. 65
CONCLUSIONI	pag. 67
VALORE FINALE DEL BENE LOTTO (A)	pag. 67
VALORE FINALE DEL BENE LOTTO (B)	pag. 67
VALORE FINALE DEL BENE LOTTO (C)	pag. 68
VALORE FINALE DEL BENE LOTTO (D)	pag. 69
VALORE FINALE DEL BENE LOTTO (E)	pag. 70
<u>ALLEGATI DA 1 A 11 COMPREDENTI:</u>	
ALLEGATO 7 - CONCESSIONE EDILIZIA n. 74 DEL 02/12/1993	
ALLEGATO 9-CONCESSIONE EDILIZIA n. 17 DEL 12/03/1996 – P.E. n. 515 DEL 1995	
<u>ALLEGATI DA 12 A 21 COMPREDENTI:</u>	
ALLEGATO 20–TAVOLA 01 LOTTO B	
<u>ALLEGATI DA 22 A 34 COMPREDENTI:</u>	
ALLEGATO 30 – AUTORIZZAZIONE n. 2431 DEL 23/03/1994 – C.E. n. 69 DEL 26/06/1992 – P.E. n. 25 DEL 1991	
ALLEGATO 34 – TAVOLA 02 LOTTO C	
<u>ALLEGATI DA 35 A 41 COMPREDENTI:</u>	
ALLEGATO 41 – TAVOLA 03 LOTTO D	
<u>ALLEGATI DA 42 A 51 COMPREDENTI:</u>	
ALLEGATO 47 – DIA P.G. 2940.111/2001 DEL 21/09/2001	
ALLEGATO 49 – TAVOLA 04 LOTTO E	



INCARICO

Il Giudice Delegato al Fallimento della ██████████ in liquidazione nominava in data 15/05/2024 il sottoscritto Architetto Vincenzo Laganà, nato a Siracusa il 14/12/1977, residente a Floridia in Via Kennedy n. 9, con studio professionale in Floridia in Via Kennedy n. 9, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa col numero 745, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento iscritto al N. 18/2024 (ALLEGATO 01) per l'incarico di stima dei beni.

OPERAZIONI/ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto ed al fine di poter correttamente adempire al mandato, si è provveduto ad acquisire le informazioni e la documentazione presso gli uffici competenti al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità degli immobili e quindi intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

1. PROVVEDERE:

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

(comprensiva dei confini e dei dati catastali)

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali e urbanistiche e dai sopralluoghi, si ritiene che i beni sottoposti a pignoramento possano formare cinque distinti Lotti A, B, C, D e E.

- **Lotto (A)**, ricadente nel Comune di Melilli, contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino, riportato al catasto terreni al foglio di mappa 87 particella n°860.

Il bene, confina:

- a nord con la particella n° 824 del foglio di mappa n° 87;
- a sud con le particelle n° 675-971 del foglio di mappa n° 87;
- a est con la particella n° 1016 del foglio di mappa n° 87;
- a ovest con la particella n° 911 del foglio di mappa n° 87.

- **Lotto (B)**, ricadente nel Comune di Melilli, contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa 87 particella n°824 sub. 2.

Il bene, confina:

- a nord con la particella n° 793 del foglio di mappa n° 87;
- a sud con la particella n° 860 del foglio di mappa n° 87;



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

- a est con la particella n° 908 del foglio di mappa n° 87;
- a ovest con la particella n° 841 del foglio di mappa n° 87.

- **Lotto (C)**, ricadente nel Comune di Melilli, contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa 87 particella n° 793.

Il bene, confina:

- a nord con la particella n° 848 del foglio di mappa n° 87;
- a sud con la particella n° 824 del foglio di mappa n° 87;
- a est con le particelle n° 490-491-492 del foglio di mappa n° 87;
- a ovest con le particelle n° 840-1021 del foglio di mappa n° 87.

- **Lotto (D)**, ricadente nel Comune di Melilli, contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino, riportato al catasto fabbricati al foglio n° 87 particella n° 824 sub. 11 (ex sub. 3).

Il bene confina:

- a nord con la particella n° 490 del foglio di mappa n° 87;
- a sud con la particella n° 860 del foglio di mappa n° 87;
- a est con la particella n° 908 del foglio di mappa n° 87;
- a ovest con la particella n° 841 del foglio di mappa n° 87.

- **Lotto (E)**, ricadente nel Comune di Milano, Foro Bonaparte n. 67, piano secondo, riportato al catasto fabbricati del comune di Milano al foglio di mappa 347 particella 56 sub. 761.

Il bene confina:

- a Nord con la particella n° 74 e particella 55 del foglio di mappa n° 347;
- a Sud con Foro Buonaparte;
- a Est con la particella 54 del foglio di mappa n° 347;
- a Ovest con la particella 57 del foglio di mappa n° 347.

II. FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

Sono stati formati n. 5 lotti di vendita denominati: Lotto A - Lotto B – Lotto C – Lotto D – Lotto E.

2. PREDISPORRE:

I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI



Architetto **D**esigner grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

LOTTO (A)

TIPOLOGIA IMMOBILE:

Stacco di terreno con qualifica "Area urbana".

UBICAZIONE (città-via-numero civico-piano-eventuale numero interno):

Melilli, contrada "Spalla" ,nella zona commerciale Città Giardino, a cui si può accedere sia percorrendo la Strada Provinciale 114 e successivamente da una strada vicinale, e sia percorrendo viale E. Garrone e successivamente da una strada vicinale.

DATI CATASTALI (eventuali pertinenze e accessori-eventuali millesimi di parti comuni):

- foglio di mappa 87 particella 860, al catasto terreni classificato come "Area Urbana", superficie catastale di mq. 3.966,00.

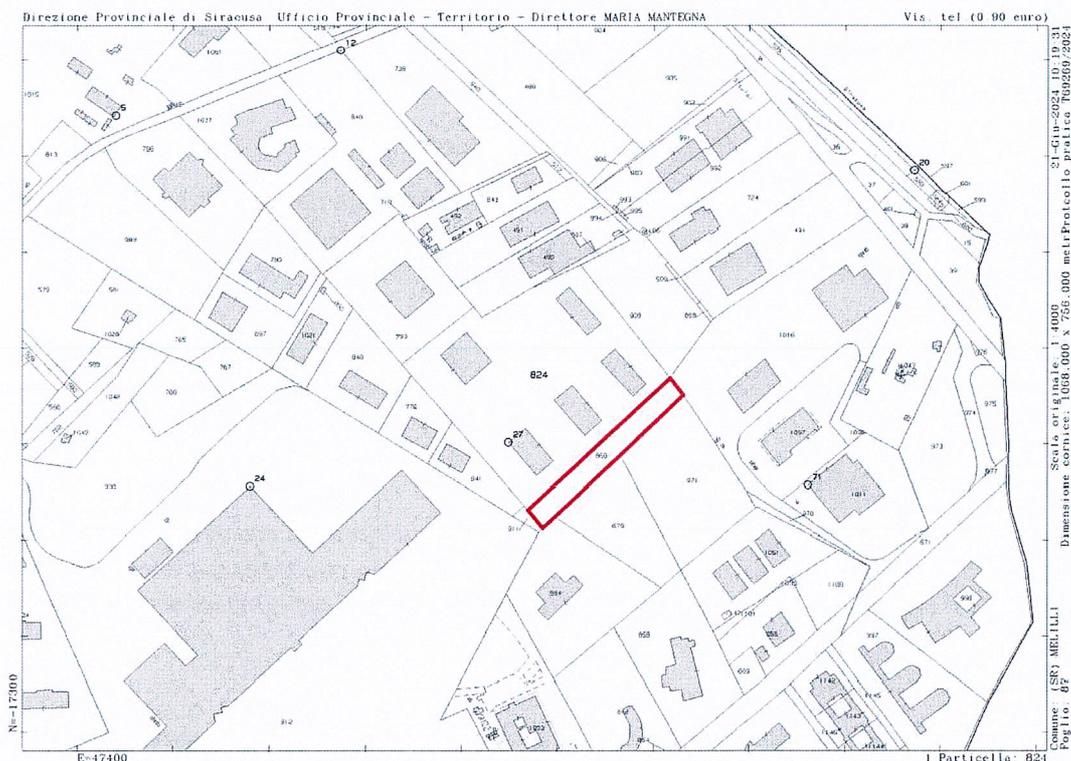
COORDINATE GPS:

37.11230, 15.23180



foto aerea con lotto delimitato in rosso





_____ catastale con lotto delimitato in rosso

II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

TIPOLOGIA IMMOBILE:

Trattasi di stacco di terreno classificato come **“Area Urbana”**, della superficie catastale di mq.3.966,00, sito in tenere di Melilli, contrada **“Spalla”**, nella zona commerciale Città Giardino, a cui si può accedere sia percorrendo la Strada Provinciale 114 e successivamente da una strada vicinale, e sia percorrendo viale E. Garrone e successivamente da una strada vicinale.

Si accede da un passo carrabile privo di cancello, e da un passaggio pedonale privo di cancello.

Risulta recintato con muretto in cemento armato e sovrastante recinzione in maglie metalliche.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona:

L’immobile si trova fuori dal perimetro del centro abitato di Melilli, in contrada **“Spalla”**, nella zona commerciale Città Giardino.



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

E' facilmente raggiungibile, si può accedere sia percorrendo la Strada Provinciale 114 e successivamente da una strada vicinale, e sia percorrendo viale E. Garrone e successivamente da una strada vicinale.

L'immobile ricade nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n° 1050/DRU del 22/09/2003 e successivo D.D.G. n. 1/DRU del 07/01/2010 in zona "D2" disciplinata dall'art. 21 bis delle N.T.A.":

Zona "D2- Attività commerciali medie e grandi strutture di vendita.

Servizi offerti: La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

"Indichi l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debito; ove siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della 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;"

Foglio di mappa 87 particella 860

Il bene immobile della società debitrice eseguita, gli è pervenuto in virtù del seguente atto:

- atto di Compravendita a rogito del Dott. Angelo Bellucci, notaio in Siracusa, in data 01/02/1995 n.48821 di repertorio, n. 14426 di raccolta, registrato a Siracusa in data 20/02/1995 al n. 533, la società ██████████ acquista le particelle 638-760 (ALLEGATO 06) successivamente frazionate.

Durante il sopralluogo del 24/10/2024 è stato verificato che l'immobile non risulta attualmente occupato.

IV.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

"Indichi l'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);"

Il sottoscritto CTU è a conoscenza dei seguenti vincoli:

- Il bene risulta privo di capacità edificatoria, in quanto utilizzata per la costruzione dei 5 capannoni, di cui alle seguenti Concessioni:

a) Concessione Edilizia n. 74 del 09/12/1993 a nome di ██████████ (ALLEGATO 07),
voluta a nome di ██████████ in data 11/02/1995 (ALLEGATO 08);



b) Concessione Edilizia n. 17 del 12/03/1996 (ALLEGATO 09), oggi all'interno della particella 824 del foglio 87.

Inoltre è presente una servitù di passaggio della Strada vicinale (ALLEGATO 10).

V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

- Domande giudiziali e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Sono stati rilevati cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Il bene risulta privo di capacità edificatoria, in quanto utilizzata per la costruzione dei 5 capannoni, di cui alle seguenti Concessioni:

a) Concessione Edilizia n. 74 del 09/12/1993 a nome di [REDACTED] (ALLEGATO 07), volturata a nome di [REDACTED] in data 11/02/1995(ALLEGATO 08);

b) Concessione Edilizia n. 17 del 12/03/1996 (ALLEGATO 09), oggi all'interno della particella 824 del foglio 87.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

- Diritto di passaggio;

E' stato riscontrato servitù di passaggio della Strada vicinale (ALLEGATO 10).

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento

Alla data del 11/04/2024 e 21/11/2024, da ispezioni effettuate negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti: (ALLEGATO 11)

All'interno delle iscrizioni, in grassetto e sottolineato, troverete l'immobile oggetto del lotto A

- Iscrizione;

REGISTRO GENERALE n° 4082		
REGISTRO PARTICOLARE n° 915	PRESENTAZIONE n° 70	DEL 22/02/2010

Iscrizione di **IPOTECA LEGALE** derivante da **300 IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO)** emesso da [REDACTED] di Siracusa emesso in data 26/01/2010 n. repertorio [REDACTED]



Architetto Designer grafico vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

77944/2008 per € _____ a favore della richiedente _____ sede di SIRACUSA, contro il debitore esecutato (_____) per la quota di proprietà di 1/1 degli immobili censiti al:

- A) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 793;
- B) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 2;
- C) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 3;
- D) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 5;
- E) **C.T. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 860;**

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;

Non si rilevano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene o avvenuta affrancazione di tali pesi.

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

Non si rilevano spese fisse di gestione e manutenzione.

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

Non si rilevano spese straordinarie.

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non si rilevano spese condominiali.

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Relativamente al bene di che trattasi non si riscontrano giudizi o pendenze dinanzi Autorità Giudiziarie.

VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

- Trattasi di area urbana, priva di capacità edificatoria.

VII. IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

- Non risultano irregolarità Urbanistiche o Edilizie.

VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Architetto **D**esigner grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

Non prevista.

IX. VALUTAZIONE DEL BENE

- calcolo della superficie

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 allegato C ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la superficie commerciale dell'immobile come somma tra la superficie lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, ect.) calcolati in quota parte e cioè: $Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$

In cui:

Sc = superficie commerciale;

Sl = superficie lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo D.P.R. 138/98)

a,b,c,...= coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori,

A,B,C,...= superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

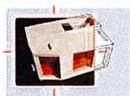
- superficie utile netta dell'immobile = 100%
- superficie delle tramezzature interne e relative vani porta = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà = 50%

Il riferimento grafico è quello prodotto dallo scrivente CTU in seguito al rilievo dei luoghi, che ha evidenziato delle difformità rispetto all'ultimo progetto urbanistico e alla planimetria catastale che occorre aggiornare.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

Foglio di mappa 87 particella 860, in catasto di superficie mq.3.966,00.

Per quanto riguarda l'area urbana di mq. 3.966,00 ha un valore di mercato pari a circa 5,00 €/mq di superficie, considerando sia le recinzioni con muretto in c.a. e rete metallica lungo la strada interna,



sia la recinzione con muretto in c.a. e griglia metallica lungo i confini , gli alberi di ulivo e carrubo al suo interno ed infine la strada asfaltata interna di circa mq 800,00.

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE AREA URBANA (€)
3.966,00	3.966,00	5,00	18.830,00

- criteri di stima utilizzati

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità. La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativa che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però recepire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

- valore per mq e valore complessivo

CALCOLO DEL VALORE LOTTO "A" PARTICELLA 860

	SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA "C" (€)
AREA URBANA	3.966,00	3.966,00	5,00	18.830,00
TOTALE PARTICELLA 860 LOTTO A				18.830,00
TOTALE PARTICELLA 860 LOTTO A arrotondato				18.800,00



LOTTO (B)

TIPOLOGIA IMMOBILE:

- fabbricato, composto da un capannone la cui destinazione urbanistica è "Esposizione e vendita" posto a piano terra e corte esterna circostante.

UBICAZIONE (città-via-numero civico-piano-eventuale numero interno):

In tenere di Melilli, contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino, a cui si accede dapprima percorrendo viale Edoardo Garrone e successivamente una strada privata.

DATI CATASTALI (eventuali pertinenze e accessori-eventuali millesimi di parti comuni):

- foglio di mappa 87 particella 824, sub 2, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita €. 9.377,00.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni BCNC (stradella di accesso), foglio di mappa 87 particella 824 sub. 1.

E' inoltre compresa la quota di proprietà in ragione di 1/5 della stradella.

COORDINATE GPS:

37.11275, 15.23096



_____ foto aerea con lotto delimitato in rosso



II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'immobile che costituisce il lotto di vendita "B" risulta censito al catasto fabbricati del comune di Melilli al foglio di mappa 87 particella 824 sub. 2.

Il lotto accessibile mediante un cancello in ferro automatizzato, è composto da un capannone prefabbricato di superficie lorda mq. 1.187,50 (47,50x25,00) la cui destinazione urbanistica è "Esposizione e Vendita" e corte esterna circostante.

L'altezza

interna del capannone prefabbricato è mt. 6.00.

All'interno del capannone prefabbricato, è presente una parte utilizzata a uffici-servizi igienici-disimpegno,

la cui altezza interna è mt. 2.70, un deposito di mq. 48,70 la cui altezza interna è mt. 2,60 realizzato con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra, pannelli leggeri in cartone pressato e copertura in parte con tavolato e in parte con pannelli leggeri).

Il capannone si presenta in buono

stato di conservazione, non sono presenti segni di usura di alcun genere, la pavimentazione è del tipo industriale, risulta integra e perfettamente livellata, le pareti perimetrali sono formate da blocchi prefabbricati, accostati l'uno all'altro, l'impianto elettrico è fuori traccia e funzionante.

Il blocco interno destinato a uffici-servizi igienici-disimpegno è stato realizzato con struttura portante in muratura

e termo-copertura, risulta in buono stato di conservazione e i servizi igienici sono funzionanti.

La pavimentazione è in ceramica.

Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in parte in ceramica e in parte intonacate al civile e pitturate.

Gli infissi esterni sono in PVC e dotati di grate di protezione in ferro, le porte interne sono in legno.

Gli uffici sono dotato di climatizzatori.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante il sistema di fossa imhoff.

Per quanto riguarda l'area esterna circostante il capannone, come riportato nelle foto, viene utilizzata per il parco veicoli da lavoro e risulta recintata



con muretti in c.a. e sovrastante paletti in ferro con rete metallica, il tutto risulta in buono stato di conservazione.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile si trova fuori dal perimetro del centro abitato di Melilli, in contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino.

E' facilmente raggiungibile, si accede dapprima percorrendo viale Edoardo Garrone e successivamente una strada privata.

L'immobile ricade nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n° 1050/DRU del 22/09/2003 e successivo D.D.G. n. 1/DRU del 07/01/2010 in **zona "D2"** disciplinata dall'art. 21 bis delle N.T.A.":

Zona "D2-Attività commerciali medie e grandi strutture di vendita.

Servizi offerti: La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

"Indichi l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debito; ove siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della 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;"

titolo di provenienza (storia dell'immobile):

Il bene immobile della società debitrice eseguita, gli è pervenuto in virtù del seguente atto:

- atto di Compravendita a rogito del Dott. Angelo Bellucci, notaio in Siracusa, in data 01/02/1995 n.48821 di repertorio, n. 14426 di raccolta, registrato a Siracusa in data 20/02/1995 al n. 533, la società ██████████ acquista le particelle 638-760 (ALLEGATO 06) successivamente frazionate.

Durante il sopralluogo del 24/10/2024 è stato verificato che l'immobile risulta attualmente occupato, in virtù del seguente contratto:

- contratto di locazione ad uso diverso tra quello abitativo, tra la società ██████████ e la società denominata ██████████ (ALLEGATO 15), con

decorrenza 08/05/2018 e termine in data 07/05/2024, registrato in data 08/05/2018 al n° 1874, serie 3T, ufficio TYN.

Il contratto è stato rinnovato per ulteriori anni 6 con decorrenza 08/05/2024 e termine in data 07/05/2030 (ALLEGATO 16).



IV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

“Indichi l'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);”

Il sottoscritto CTU è a conoscenza di vincoli o limitazioni d'uso del bene, non è a conoscenza di vincoli connessi al carattere storico artistico o eventuali diritti demaniali.

V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO

NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

- Domande giudiziali e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

L'immobile in questione risulta occupato, mediante contratto di locazione con scadenza 07/05/2030. All'acquirente spetterà la riscossione della quota del canone mensile, fino alla naturale scadenza del contratto. Alla scadenza del contratto di affitto i locali saranno resi liberi.

Inoltre, all'interno dell'area è presente una cabina Enel, la quale attualmente non risulta accessibile dall'esterno, in quanto il lotto risulta recintato. Gli operatori Enel per operare, accedono mediante diritto di passaggio dall'interno del lotto B. Si rende necessario un passaggio diretto alla cabina da esterno, da realizzare.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento

Alla data del 11/04/2024 e 21/11/2024, da ispezioni effettuate negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti: (ALLEGATO 11)

All'interno delle iscrizioni, in grassetto e sottolineato, troverete l'immobile oggetto del lotto B



- Iscrizione;

REGISTRO GENERALE n° 4082		
REGISTRO PARTICOLARE n° 915	PRESENTAZIONE n° 70	DEL 22/02/2010

Iscrizione di IPOTECA LEGALE derivante da 300 IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO) emesso da [redacted] di Siracusa emesso in data 26/01/2010 n. repertorio 77944/2008 per [redacted] a favore della richiedente [redacted] sede di SIRACUSA, contro il debitore esecutato ([redacted]) per la quota di proprietà di 1/1 degli immobili censiti al:

- A) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 793;
- B) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 2;**
- C) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 3;
- D) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 5;
- E) C.T. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 860.

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;

Non si rilevano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene o avvenuta affrancazione di tali pesi.

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

Non si rilevano spese fisse di gestione e manutenzione.

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

Non si rilevano spese straordinarie.

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non si rilevano spese condominiali.

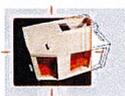
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si rilevano procedimenti giudiziari relativi al bene.

VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile che costituisce il lotto di vendita "B" risulta censito:

- al catasto fabbricati del comune di Melilli al foglio di mappa 87 particella 824 sub. 2.



Il bene, costituito dal capannone e area circostante, è stato realizzato con:

- **Concessione Edilizia n. 74 del 09/12/1993** a nome di [REDACTED] (ALLEGATO 07),
volturata a nome di [REDACTED] in data 06/02/1995 (ALLEGATO 08);
- **Concessione Edilizia n. 17 del 12/03/1996** (ALLEGATO 09);
- **Opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, depositato al Comune di Melilli il 02/04/1997**
(ALLEGATO 17);
- **Certificato di Agibilità del 10/04/1997 prot. n. 3550** (ALLEGATO 18), rilasciato a nome della società
[REDACTED]

VII. IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

Dal punto di vista planimetrico, a seguito di sopralluogo tecnico effettuato, sono state rilevate modifiche rispetto agli elaborati planimetrici allegati all'ultimo titolo autorizzato (opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, depositato al Comune di Melilli il 02/04/1997, consistenti nella modifica del prospetto, modifiche interne (diversa dimensione dei servizi igienici) e realizzazione del deposito di mq. 48,70 che risultano sanabili presentando al S.U.E. di Melilli, S.C.I.A. in sanatoria.

VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in oggetto "Lotto (B)", esiste attestato di prestazione energetica (APE), redatto dal geom. Filippo Cimino, rilasciato in data 02/02/2015, la classe energetica dell'edificio è la **G** (ALLEGATO 19); L'attestato di Prestazione Energetica (APE) scade il 02/02/2025.

IX. VALUTAZIONE DEL BENE

- calcolo della superficie

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 allegato C ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la superficie commerciale dell'immobile come somma tra la superficie lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, ect.) calcolati in quota parte e cioè: $Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$

In cui:

Sc = superficie commerciale;



TRIBUNALE DI SIRACUSA - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento n° 18/2024 R.F. - Elaborato peritale

SI = superficie lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo D.P.R. 138/98)

a,b,c,...= coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori,

A,B,C,...= superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- superficie utile netta dell'immobile = 100%
- superficie delle tramezzature interne e relative vani porta = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà = 50%

Il riferimento grafico è lo stato esistente, difforme dall'ultimo titolo autorizzato e difforme dalla planimetria catastale.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO CAPANNONE	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
	CAPANNONE	1.037,00	100%	1.037,00		BUONE
	PANNELLI PERIMETRALI ESTERNI	16,24	100%	16,24		BUONE
	STRUTTURA PORTANTE PILASTRI	4,50	100%	4,50		BUONE
	DIVISORI INTERNI CM.25	9,15	100%	9,15		BUONE
	DIVISORI INTERNI CM.10	1,27	100%	1,27		BUONE
	DIVISORI INTERNI IN GASBETON	2,45	100%	2,45		BUONE
	UFFICIO 1	22,18	100%	22,18		BUONE
	UFFICIO 2	22,30	100%	22,30		BUONE
	DISIMPEGNO	5,20	100%	5,20		BUONE
	SPOGLIATOIO 1	4,53	100%	4,53		BUONE
	SPOGLIATOIO 2	6,18	100%	6,18		BUONE
	WC 1	3,30	100%	3,30		BUONE
	WC 2	4,50	100%	4,50		BUONE
	DEPOSITO	48,70	100%	48,70		BUONE
TOTALE CAPANNONE LOTTO B		1.187,50		1.187,50		
TOTALE CAPANNONE LOTTO B arrotondato		1.187,50		1.187,50		

(ALLEGATO 20 - TAV.01)



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
 Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
 Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
 e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

caratteristiche strutturali

Fondazioni: non sono stati rilevati danni da cedimenti, le fondazioni del capannone sono in cemento armato gettato in opera.

Strutture verticali: pilastri-travi-pareti perimetrali di tipo prefabbricato.

Non si rilevano lesioni strutturali.

Copertura: cupolini in fibrocemento.

Pareti esterne: pannelli prefabbricati, in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche interne

Infissi esterni: portone in ferro, finestrelle in PVC (a piano terra dotate di grate di protezione).

Infissi interni: porte in legno, in buone condizioni manutentive.

Tramezzature interne: gli uffici-servizi igienici-disimpegno, all'interno del capannone sono stati realizzati con struttura portante in muratura, tramezzature con mattoni forati da cm.8, rifiniti con intonaco civile e pitturati.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica in buono stato conservativo.

Pavimentazione: la pavimentazione del capannone è del tipo industriale, mentre la pavimentazione degli uffici-servizi igienici-disimpegno, sono in ceramica e si trovano in un buono stato conservativo.

Plafoni: il capannone presenta illuminazione esterna mediante faretti posti nelle pareti perimetrali, illuminazione interna mediante faretti posti nelle pareti perimetrali e nelle travi prefabbricate, mentre gli uffici-servizi igienici-disimpegno, presentano illuminazione interna mediante plafoniere poste nelle pareti e neon posti nella termo-copertura.

Ingresso: al lotto si accede mediante un passo carrabile con cancello in ferro e un passo pedonale con un cancelletto in ferro, risulta recintato con muretti in c.a. e sovrastante paletti in ferro e rete metallica ad esclusione della delimitazione con la cabina elettrica, che ad oggi risulta priva di recinzione ed ingresso indipendente.

Impianto elettrico: dal rilievo a vista, entrambi gli impianti del capannone e degli uffici-servizi igienici-disimpegno risultano funzionanti.

Risulta in opera fuori traccia all'interno del capannone.

Risulta in opera in parte fuori traccia e in parte sottotraccia all'interno degli uffici-servizi igienici-disimpegno.



E' stata rilasciata Dichiarazione di Conformità in data 31/08/2018 e successiva manutenzione in data 16/08/2021 (ALLEGATO 21).

Impianto idrico: si è riscontrato che il capannone non dispone di un serbatoio idrico, con rifornimento periodico di acqua proveniente dall'acquedotto comunale, tramite ditte autorizzate. Allo stato attuale per i servizi igienici viene utilizzata acqua non potabile prelevata mediante pompe di sollevamento, da un pozzo trivellato (da regolarizzare) posto all'interno della particella 824 sulla linea di confine dei subalterni 2 e 11, di proprietà della ██████████, confinante a sua volta con la particella 860, mentre per l'uso potabile degli uffici viene utilizzata acqua proveniente da acquisti esterni.

Ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie e delle norme del Regolamento Edilizio Comunale è obbligatorio che il capannone sia dotato di un serbatoio idrico, con rifornimento periodico di acqua proveniente dall'acquedotto comunale, tramite ditte autorizzate.

Impianto fognario: Lo smaltimento dei reflui avviene mediante il sistema di fossa imhoff.

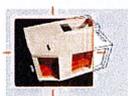
E' stato autorizzato il sistema di smaltimento acque reflue all'interno della Concessione Edilizia n. 74 del 09/12/1993 a nome di ██████████ (ALLEGATO 07), volturata a nome di ██████████ in data 06/02/1995 (ALLEGATO 08) e successiva Concessione Edilizia n. 17 del 12/03/1996 (ALLEGATO 09). Successivamente viene rilasciato il Certificato di Agibilità in data 10/04/1997 prot. n. 3550 (ALLEGATO 18), a nome della società ██████████. Dopo questo non si è a conoscenza di variazioni e/o rinnovi allo scarico, il quale ogni 4 anni andrebbe rinnovato.

Impianto tecnico: Il capannone non è dotato di impianto di condizionamento/riscaldamento, mentre gli uffici sono dotati di climatizzatori.

Impianto video sorveglianza: Il capannone è dotato di impianto di videosorveglianza realizzato dalla società ██████████ (parte conduttrice).

- criteri di stima utilizzati

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità. La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativa



che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però recepire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differenzialmente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

- valore per mq e valore complessivo

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità, il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a 450,00 €/mq di superficie commerciale per il capannone.

Per quanto riguarda il piazzale di sosta, realizzato con asfalto, recintato e illuminato, paragonabile a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a 15,00 €/mq di superficie.

Per quanto riguarda l'area a verde, ha un valore di mercato pari a 6,00 €/mq di superficie.

Per quanto riguarda la recinzione, ha un valore di mercato pari a 30,00 €/ml.

	SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA A (€)
CAPANNONE (sub 2)	1.187,50	1.187,50	450,00	534.375,00
PIAZZALE DI SOSTA	6.403,50	6.403,50	15,00	96.052,50
AREA A VERDE	985,00	985,00	6,00	5.910,00
RECINZIONE	384,00 ml	384,00 ml	30,00/ml	11.520,00
TOTALE LOTTO B				647.857,50
TOTALE LOTTOB arrotondato				648.000,00



- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni.

Sono state rilevate detrazioni da applicare.

a) variazioni Comune:

- S.C.I.A. in sanatoria per modifica del prospetto e modifiche interne;
- Rinnovo autorizzazione allo scarico;

b) variazioni Catastali:

- variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da D/7 a D/8 (categoria conforme alla destinazione urbanistica dell'immobile) con modifiche interne;
- istanza rettifica mappa, dovuta all'inserimento in mappa della cabina elettrica.

c) genio civile:

- denuncia pozzo trivellato.

d) passaggio a cabina Enel:

- apertura passaggio e posa cancelletto pedonale.

Il valore finale dei beni al netto di spese e decurtazioni è:

Valore dei beni eseguiti al <u>lordo</u> di spese e decurtazioni	€ 648.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (S.C.I.A. in sanatoria)-(Autorizzazione allo scarico)-(S.C.A.)(Variazione Catastale)-(istanza rettifica mappa)-(denuncia pozzo trivellato)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria rinnovo allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2x€16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile (denuncia pozzo)	- € 16,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Acquisto, posa in opera e collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 2.500,00
Apertura passaggio e posa cancelletto pedonale per Enel	- 2.000,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 22.886,00
Valore dei beni eseguiti al <u>netto</u> di spese e detrazioni	€ 625.114,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 625.000,00



X. VALUTAZIONE DEL BENE IN CASO DI QUOTA INDIVISA

l'immobile è di proprietà della società debitrice esecutata per l'intera quota di proprietà di 1/1.

XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O DELL'USUFRUTTO O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Non risultano pignoramenti della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie nell'immobile di proprietà della società debitrice esecutata.

CONCLUSIONI

La stima del Lotto di vendita può essere così ricapitolata:

LOTTO B

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE con spese tecniche e decurtazioni assunte dalla procedura	
Valore dei beni eseguiti al <u>lordo</u> di spese e decurtazioni	€ 648.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (S.C.I.A. in sanatoria)-(Autorizzazione allo scarico)-(S.C.A.) (Variazione Catastale)-(istanza rettifica mappa)-(denuncia pozzo trivellato)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria rinnovo allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2 x €16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile (denuncia pozzo)	- € 16,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Acquisto, posa in opera e collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 2.500,00
Apertura passaggio e posa cancelletto pedonale per Enel	- 2.000,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 22.886,00
Valore dei beni eseguiti al <u>netto</u> di spese e detrazioni	€ 625.114,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 625.000,00



LOTTO (C)

TIPOLOGIA IMMOBILE:

- fabbricato, composto da un capannone la cui destinazione urbanistica è "Esposizione e vendita di macchine agricole" posto a piano terra e corte esterna circostante.

UBICAZIONE (città-via-numero civico-piano-eventuale numero interno):

In tenere di Melilli, contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino, a cui si accede dapprima percorrendo viale Edoardo Garrone e successivamente una strada privata.

DATI CATASTALI (eventuali pertinenze e accessori-eventuali millesimi di parti comuni):

- foglio di mappa 87 particella 793, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita € 37.422,44.

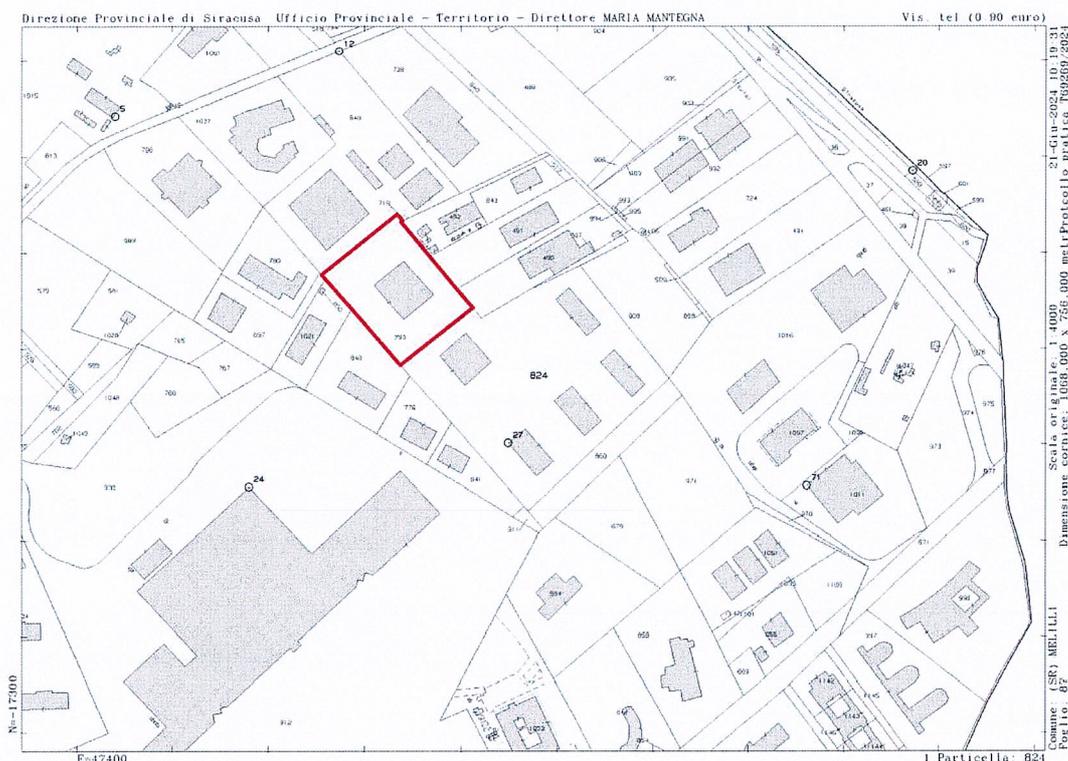
COORDINATE GPS:

37.11419, 15.22945



_____ foto aerea con lotto delimitato in rosso





_____catastale con lotto delimitato in rosso

II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'immobile che costituisce il lotto di vendita "C" risulta censito al catasto fabbricati del comune di Melilli al foglio di mappa 87 particella 793.

Il lotto accessibile mediante un cancello in ferro automatizzato, è composto da un capannone prefabbricato di superficie lorda mq. 1920,00 (mt.40,00x mt. 48,00) la cui destinazione urbanistica è "Esposizione e Vendita di macchine agricole" e corte esterna circostante.

L'altezza interna del capannone prefabbricato adibito a officina lavorazione è mt. 7.50.

All'interno del capannone prefabbricato, sono presenti vari ambienti, così composti:

- parte utilizzata a ufficio-deposito-servizi igienici-disimpegni, le cui altezze interne variano a seconda del controsoffitto, e vanno da mt. 2.50a mt. 3.00;
- parte utilizzata a sala mensa, ha una altezza interna è mt. 2.93;
- parte utilizzata a spogliatoio, realizzato con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra, pannelli in legno e copertura con tavolato, ha una altezza interna è mt. 2.93;



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

- una sala verniciatura realizzata con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra, pannelli in poliuretano coibentato, ha una altezza interna è mt. 2.90;
- le tettoie realizzate con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati e copertura con tavolato, hanno una altezza di mt. 3,30;

Nella corte esterna circostante sono state realizzate una serie di strutture insanabili, così composte:

- corte chiusa di mq. 85,00, mediante chiusura di spazi con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e lamiera zincata, sanabile solamente per mq. 50, ai sensi dell'art. 20 comma 5 della L.R. 4/2003;
- tettoia (1) di mq. 74,00 insanabile, con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e lamiera zincata;
- tettoia (2) di mq. 30,50 insanabile, con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e termo-copertura;
- tettoia (3) di mq. 24,00 insanabile, con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e termo-copertura;
- tettoia (4) di mq. 211,00 insanabile, con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e lamiera zincata;
- officina-tettoia (5) di mq. 84,70 insanabile, con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e termo-copertura;
- tettoia (6) di mq. 56,24 insanabile, con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e termo-copertura;
- casa del custode (7) di mq. 90,00 insanabile, con struttura prefabbricata in legno con termo-copertura;
- tettoia (8) di mq. 63,80 insanabile, con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e lamiera zincata;
- tettoia (9) di mq. 23,00 insanabile, con struttura precaria (scatolari in ferro bullonati a terra e lamiera zincata;
- un'area circoscritta, dove insistono quattro tettoie in lamiera per ricovero cani di mq. 115,00 circa;



- spazi espositivi coperti insanabili, realizzati con struttura precaria, così composti:
- struttura precaria (1) di mq. 20,00 realizzata con (pilastrini-travi di collegamento in legno bullonati a terra, pareti in vetro scorrevole e copertura con termo-pergole apribili;
- struttura precaria (2) di mq. 93,40 adibita a stand espositivo per porte e portoncini, realizzata con pilastrini-travi di collegamento in legno bullonati a terra e termo-copertura;
- struttura precaria (3) di mq. 38,11 adibita a stand espositivo per porte garage, realizzata con pilastrini-travi di collegamento in legno bullonati a terra e termo-copertura;
- struttura prefabbricata su ruote di mq. 26,36, adibita ad archivio.

Il capannone si presenta in buono stato di conservazione, non sono presenti segni di usura di alcun genere, la pavimentazione del capannone è del tipo industriale risulta integra e perfettamente livellata, le pareti esterne sono formate da pannelli prefabbricati accostati l'uno all'altro, l'impianto elettrico è fuori tracci e funzionante.

Il blocco interno destinato a uffici-deposito-servizi igienici-disimpegni è stato realizzato con struttura portante in muratura e termo-copertura, risulta in buono stato di conservazione e i servizi igienici sono funzionanti.

La pavimentazione degli uffici è in battuto industriale, con sovrastante rivestimento il parquet laminato.

La pavimentazione dei servizi igienici è in battuto industriale.

Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in parte in ceramica e in parte intonacate al civile e pitturate.

Gli infissi esterni sono in PVC e dotati di grate di protezione in ferro, le porte interne sono in legno.

Al capannone si accede da portoni in ferro.

Il capannone non è dotato di riscaldamento/condizionamento, mentre gli uffici sono dotati di climatizzatori.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante il sistema di fossa imhoff.

Per quanto riguarda l'area esterna circostante il capannone, come riportato nelle foto, viene utilizzata per il parco veicoli da lavoro e risulta recintata e in discreto stato di conservazione.



Contesto, caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile si trova fuori dal perimetro del centro abitato di Melilli, in contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino.

E' facilmente raggiungibile, si accede dapprima percorrendo viale Edoardo Garrone e successivamente una strada privata.

L'immobile ricade nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n° 1050/DRU del 22/09/2003 e successivo D.D.G. n. 1/DRU del 07/01/2010 in **zona "D2"** disciplinata dall'art. 21 bis delle N.T.A.":

Zona "D2- Attività commerciali medie e grandi strutture di vendita.

Servizi offerti: La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

"Indichi l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debito; ove siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della 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;"

titolo di provenienza (storia dell'immobile):

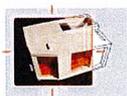
Il bene immobile della società debitrice esecutata, gli è pervenuto in virtù del seguente atto:

- atto di Compravendita a rogito del Dott. Angelo Bellucci, notaio in Siracusa, in data 24/05/1993 n.38406 di repertorio, n. 12712 di raccolta, registrato a Siracusa in data 08/06/1993 al n. 1680, la società ██████████ acquista la particella 759 (ALLEGATO 25), successivamente variata a seguito di tipo mappale del 30/05/1994 in atti dal 03/06/1994 (n. 791.1/1994).

Durante il sopralluogo del 24/10/2024 è stato verificato che l'immobile risulta attualmente occupato, in virtù del seguente contratto:

- contratto di locazione ad uso diverso tra quello abitativo, tra la società ██████████ e la società denominata ██████████ (ALLEGATO 26), con decorrenza 01/03/2015 e termine in data 28/02/2021, registrato a Siracusa in data 31/03/2015 al n° 1311, serie 3T, presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

Il contratto è stato rinnovato per ulteriori anni 6 con decorrenza 01/03/2021 e termine in data 28/02/2027 (ALLEGATO 27).



IV.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

"Indichi l'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);"

Il sottoscritto CTU non è a conoscenza di vincoli o limitazioni d'uso del bene, né di vincoli connessi al carattere storico artistico o eventuali diritti demaniali.

V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

- Domande giudiziali e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e risulta la trascrizioni come di seguito indicata, che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

L'immobile in questione risulta occupato, mediante contratto di locazione con scadenza 28/02/2027.

All'acquirente spetterà la riscossione della quota del canone mensile, fino alla naturale scadenza del contratto. Alla scadenza del contratto di affitto i locali saranno resi liberi.

- Diritto di passaggio;

E' stato riscontrato servitù di passaggio della Strada vicinale.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento

Alla data del 11/04/2024 da ispezioni effettuate negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti: (ALLEGATO 11)

All'interno delle iscrizioni e trascrizioni, in grassetto e sottolineato, troverete l'immobile oggetto del lotto C

- Iscrizione;

REGISTRO GENERALE n° 4082		
REGISTRO PARTICOLARE n° 915	PRESENTAZIONE n° 70	DEL 22/02/2010



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

Iscrizione di IPOTECA LEGALE derivante da 300 IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO) emesso da :
AGF di Siracusa emesso in data 26/01/2010 n. repertorio /7944/2008 per : favore della richiedente sede di SIRACUSA, contro il debitore esecutato ([REDACTED]) per la quota di proprietà di 1/1 degli immobili censiti al:

- A) **C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 793;**
- B) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 2;
- C) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 3;
- D) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub 5;
- E) C.T. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 860.

- Trascrizione;

REGISTRO GENERALE n° 19995		
REGISTRO PARTICOLARE n° 14681	PRESENTAZIONE n° 13	DEL 24/10/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO ESATTORIALE (ATTO GIUDIZIARIO) emesso da di Siracusa emesso in data 24/10/2011 n. repertorio 23995/2011 a favore della richiedente sede di SIRACUSA, contro il debitore esecutato ([REDACTED]) per la quota di proprietà di 1/1 degli immobili censiti al:

- A) **C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 793;**

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;

Non si rilevano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene o avvenuta affrancazione di tali pesi.

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

Non si rilevano spese fisse di gestione e manutenzione.

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

Non si rilevano spese straordinarie.

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non si rilevano spese condominiali.

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si rilevano procedimenti giudiziari relativi al bene.



VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile che costituisce il lotto di vendita "C" risulta censito:

- al catasto fabbricati del comune di Melilli al foglio di mappa 87 particella 793.

Il bene, costituito dal capannone e area circostante, è stato realizzato con:

- **Concessione Edilizia n. 69 del 26/06/1992** a nome di [REDACTED] (ALLEGATO 28);
- **Voltura della C. E. n. 69 del 26/06/1992** a nome di [REDACTED] (ALLEGATO 29);
- **Autorizzazione Edilizia n. 2431 del 23/03/1994** a nome di [REDACTED] (ALLEGATO 30);
- **Concessione Edilizia n. 90 del 18/07/1994** a nome di [REDACTED] (ALLEGATO 31);
- **Certificato di Agibilità del 30/08/1994 prot. n. 13639/94** (ALLEGATO 32), rilasciato a nome della società [REDACTED]

VII. IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

Dal punto di vista planimetrico, a seguito di sopralluogo tecnico effettuato, sono state rilevate modifiche rispetto agli elaborati planimetrici allegati all'ultimo titolo autorizzato (opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, depositato al Comune di Melilli il 02/04/1997), consistenti nella modifica del prospetto, modifiche interne con diversa dimensione dei servizi igienici - sala mensa-spogliatoio- tettoie, che risultano sanabili presentando al S.U.E. di Melilli, S.C.I.A. in sanatoria, mentre risultano insanabili e dovranno essere rimossi:

- una parte della corte chiusa, realizzata con struttura precaria, che supera i mq. 50;
- tutte le tettoie;
- l'officina;
- l'alloggio del custode;
- gli spazi espositivi (strutture precarie);
- la struttura prefabbricata su ruote;
- l'area circoscritta per il ricovero cani e le relative tettoie.

VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in oggetto "Lotto (C)", esiste attestato di prestazione energetica (APE), redatto dal geom. Filippo Cimino, iscritto al Collegio dei Geometri di Siracusa al n. 1186 e al n. 878 dell'Elenco



Regionale dei soggetti Certificatori, il quale rilascia in data 02/07/2014 le relative prestazioni, la classe energetica dell'edificio è la **G**; (ALLEGATO 33).

Attestato di Prestazione Energetica (APE) è scaduta in data 02/07/2024.

IX. VALUTAZIONE DEL BENE

- calcolo della superficie

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 allegato C ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la superficie commerciale dell'immobile come somma tra la superficie lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, ect.) calcolati in quota parte e cioè: $Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$

In cui:

Sc = superficie commerciale;

Sl = superficie lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo D.P.R. 138/98)

a,b,c,...= coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori,

A,B,C,...= superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- superficie utile netta dell'immobile = 100%
- superficie delle tramezzature interne e relative vani porta = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà = 50%

Il riferimento grafico è quello esistente, difforme dall'ultimo titolo autorizzato e difforme dalla planimetria catastale.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO CAPANNONE	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
	CAPANNONE	1.400,00	100%	1.400,00		BUONE
	PANNELLI PERIMETRALI ESTERNI	5,50	100%	5,50		BUONE
	STRUTTURA PORTANTE	5,50	100%	5,50		BUONE



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento n° 18/2024 R.F. - Elaborato peritale

PILASTRI						
	DIVISORI INTERNI	38,37	100%	38,37		BUONE
	SALA ESPOSITIVA	271,00	100%	271,00		
	UFFICIO 1	14,00	100%	14,00		BUONE
	UFFICIO 2	31,30	100%	31,30		BUONE
	UFFICIO 3	10,03	100%	10,03		BUONE
	UFFICIO 4	19,47	100%	19,47		
	CUCINA MENSA	29,20	100%	29,20		BUONE
	DISIMPEGNO	5,78	100%	5,78		BUONE
	DISIMPEGNO	8,04	100%	8,04		BUONE
	DISIMPEGNO	3,36	100%	3,36		BUONE
	BAGNO	10,50	100%	10,50		BUONE
	WC	1,00	100%	1,00		BUONE
	WC	1,50	100%	1,50		BUONE
	BAGNO	2,80	100%	2,80		BUONE
	SPOGLIATOIO	29,30	100%	29,30		BUONE
	SALA FORNO VERNICIATURA	33,35	100%	33,35		BUONE
	TOTALE CAPANNONE LOTTO C	1.920,00		1.920,00		
	TOTALE CAPANNONE LOTTO C arrotondato	1.920,00		1.920,00		

(ALLEGATO 34- TAV. 02)
caratteristiche strutturali

Fondazioni: non sono stati rilevati danni da cedimenti, le fondazioni del capannone sono in cemento armato gettato in opera.

Strutture verticali: pilastri-travi-pareti perimetrali di tipo prefabbricato.

Non si rilevano lesioni strutturali.

Copertura: cupolini in fibro-cemento.

Pareti esterne: pannelli prefabbricati, in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche interne

Infissi esterni: portone in ferro, finestre in PVC.

Infissi interni: porte in legno, in buone condizioni manutentive.

Tramezzature interne: gli uffici-servizi igienici-disimpegno, all'interno del capannone sono stati realizzati con struttura portante in muratura, tramezzature con mattoni forati da cm. 8, rifiniti con intonaco civile e pitturati.

Le pareti della sala mensa sono state realizzate con cartongesso.

Pavimentazione: la pavimentazione del capannone è del tipo industriale, mentre la pavimentazione degli uffici-servizi igienici-mensa è in prevalenza in ceramica e in parte in parquet, si trova in un discreto stato conservativo.

Plafoni: il capannone presenta illuminazione esterna mediante faretti posti nelle pareti perimetrali,



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
 Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
 Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
 e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

illuminazione interna mediante faretti posti nelle pareti perimetrali e nelle travi prefabbricate, mentre gli uffici, servizi igienici, mensa, presentano illuminazione interna mediante plafoniere poste nelle pareti e neon posti nella copertura.

Ingresso: al lotto si accede mediante un passo carrabile con cancello in ferro automatizzato, risulta interamente recintato con pannelli prefabbricati prospicienti la strada privata e lungo i confini con le particelle 824-848 e con muretto in c.a. e sovrastante paletti in ferro e rete metallica, lungo il confine con le particelle 490-491-492.

Impianto elettrico: dal rilievo a vista, entrambi gli impianti del capannone e degli uffici risultano funzionanti ed a norma. Questo risulta in opera fuori traccia all'interno del capannone, uffici, servizi mensa e sottotraccia nei servizi igienici.

Impianto idrico: si è riscontrato che il capannone dispone di un serbatoio idrico non collegato con i servizi igienici e la mensa, allo stato attuale per i servizi igienici viene utilizzata acqua non potabile prelevata mediante pompe di sollevamento, da un pozzo trivellato (da regolarizzare) posto all'interno della particella 793 di proprietà della ██████████, mentre per l'uso potabile degli uffici viene utilizzata acqua proveniente da acquisti esterni.

Ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie e delle norme del Regolamento Edilizio Comunale è obbligatorio che il capannone sia dotato di un serbatoio idrico, con rifornimento periodico di acqua proveniente dall'acquedotto comunale, tramite ditte autorizzate.

Impianto fognario: Lo smaltimento dei reflui avviene mediante il sistema di fossa imhoff.

E' stato autorizzato il sistema di smaltimento acque reflue all'interno della - Concessione Edilizia n. 69 del 26/06/1992 a nome di ██████████ (ALLEGATO 28) volturata a nome di ██████████ (ALLEGATO 29), successiva Autorizzazione Edilizia n. 2431 del 23/03/1994 a nome di ██████████ (ALLEGATO 30) e Concessione Edilizia n. 90 del 18/07/1994a nome di ██████████ (ALLEGATO 31). Successivamente viene rilasciato il Certificato di Agibilità del 30/08/1994 prot. n. 13639/94 (ALLEGATO 32), rilasciato a nome della società ██████████

Dopo questo non si è a conoscenza di variazioni e/o rinnovi allo scarico, il quale ogni 4 anni andrebbe rinnovato.

Impianto tecnico: Il capannone non è dotato di impianto di condizionamento/riscaldamento, mentre gli uffici, mensa sono dotati di climatizzatori.



Impianto videosorveglianza: Il capannone è dotato di impianto di videosorveglianza realizzato e di proprietà della società [REDACTED] (parte conduttrice).

Impianto antincendio: Il capannone non è dotato di Certificazione Prevenzione Incendi in corso di validità, ma sono presenti nell'area a verde, mediante una parte recintata, tre serbatoi idrici e relativo impianto con tubazioni, che ad oggi risulta dismessa.

- criteri di stima utilizzati

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità. La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativa che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però recepire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

- valore per mq e valore complessivo

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità, il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con



opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a 450,00 €/mq di superficie commerciale.

Per quanto riguarda il piazzale di sosta, realizzato con asfalto, recintato e illuminato, paragonabile a quelle dell'immobile oggetto di stima, ha un valore di mercato pari a 15,00 €/mq di superficie.

Per quanto riguarda l'area a verde, ha un valore di mercato pari a 6,00 €/mq di superficie.

Per quanto riguarda la recinzione, ha un valore di mercato pari a 40,00 €/ml di superficie.

	SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA A (€)
CAPANNONE	1.920,00	1.920,00	450,00	864.000,00
PIAZZALE DI SOSTA	6.630,00	6.630,00	15,00	99.450,00
AREA A VERDE	3.650,00	3.650,00	6,00	21.900,00
RECINZIONE PANNELLI PREFABRICATI	323,00 ml	323,00 ml	40,00/ml	12.920,00
RECINZIONE RETE METALLICA	127,00 ml	127,00 ml	10,00/ml	1.270,00
TOTALE LOTTO C				999.540,00
TOTALE LOTTO C arrotondato				999.500,00

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni.

Sono state rilevate detrazioni da applicare.

variazioni comunali:

- **SCIA in sanatoria** per modifica del prospetto e modifiche interne e chiusura spazi con struttura precaria L. 4/2003;
- **S.C.A.**
- Nuova autorizzazione allo scarico per aumento scarichi (lavello mensa);

variazioni catastali:

- variazione catastale per modifica del prospetto e modifiche interne;



Il valore finale dei beni al netto di spese e decurtazioni è:

Valore dei beni eseguiti al lordo di spese e decurtazioni	€ 999.500,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (SCIA IN SANATORIA)-(SCA)-(AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO)- (VARIAZIONE CATASTALE)-(POZZO TRIVELLATO)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria autorizzazione allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2 x €16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile	- € 32,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 500,00
APE (attestato di prestazione energetica)	- € 1.000,00
Rimozione e conferimento in discarica per opere (esterne) insanabili	- 30.000,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 49.902,00
Valore dei beni eseguiti al <u>netto</u> di spese e detrazioni	€ 949.598,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 949.600,00

X. VALUTAZIONE DEL BENE IN CASO DI QUOTA INDIVISA

l'immobile è di proprietà della società debitrice eseguita per l'intera quota di proprietà di 1/1.

XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O DELL'USUFRUTTO O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Non risultano pignoramenti della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie nell'immobile di proprietà della società debitrice eseguita.

CONCLUSIONI

La stima del Lotto di vendita può essere così ricapitolata:



LOTTO C

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE con spese tecniche e decurtazioni assunte dalla procedura	
Valore dei beni eseguiti al lordo di spese e decurtazioni	€ 999.500,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (SCIA IN SANATORIA)-(SCA)-(AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO)- (VARIAZIONE CATASTALE)-(POZZO TRIVELLATO)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria autorizzazione allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2 x €16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile	- € 32,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 500,00
APE (attestato di prestazione energetica)	- € 1.000,00
Rimozione e conferimento in discarica per opere (esterne) insanabili	- 30.000,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 49.902,00
Valore dei beni eseguiti al netto di spese e detrazioni	€ 949.598,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 949.600,00



LOTTO (D)

TIPOLOGIA IMMOBILE:

- fabbricato, composto da un capannone la cui destinazione urbanistica è "Esposizione e vendita" posto a piano terra e corte esterna circostante.

UBICAZIONE (città-via-numero civico-piano-eventuale numero interno):

In tenere di Melilli, contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino, a cui si accede dapprima percorrendo viale Edoardo Garrone e successivamente una strada privata.

DATI CATASTALI (eventuali pertinenze e accessori-eventuali millesimi di parti comuni):

- foglio di mappa 87 particella 824, sub.11 (ex sub. 3), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita €.8.328,00.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni BCNC (stradella di accesso), foglio di mappa 87 particella 824 sub. 1.

E' inoltre compresa la quota di proprietà in ragione di 1/5 della stradella.

COORDINATE GPS:

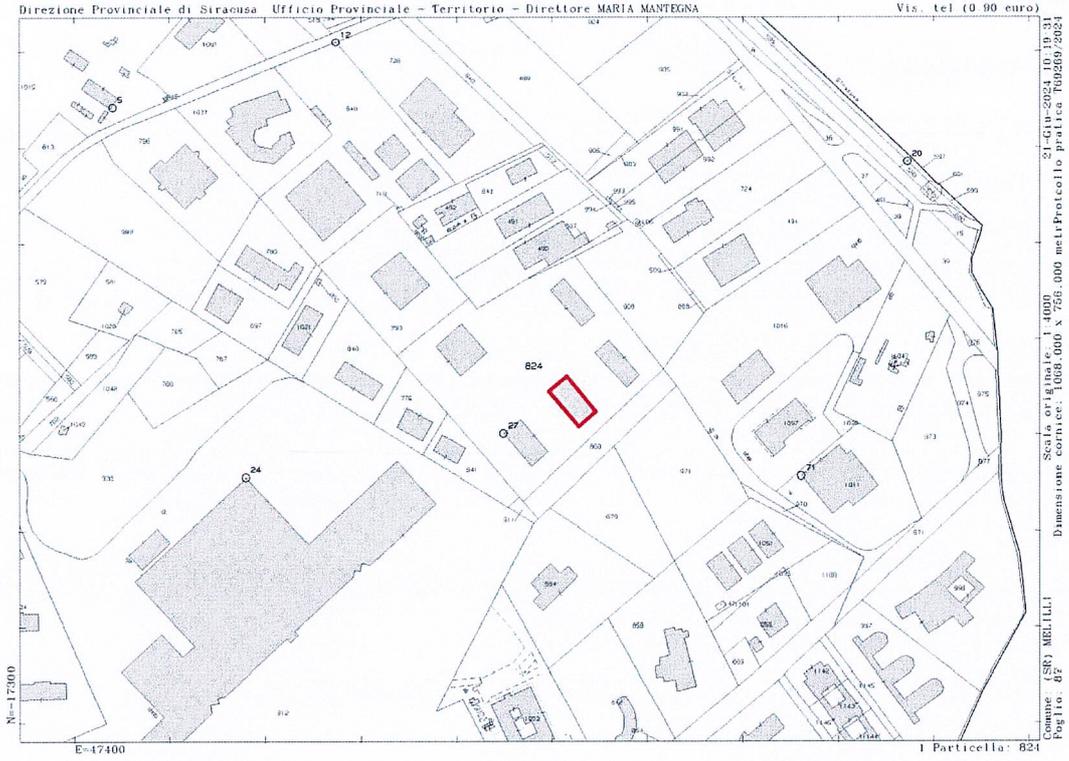
37.11312, 15.23163



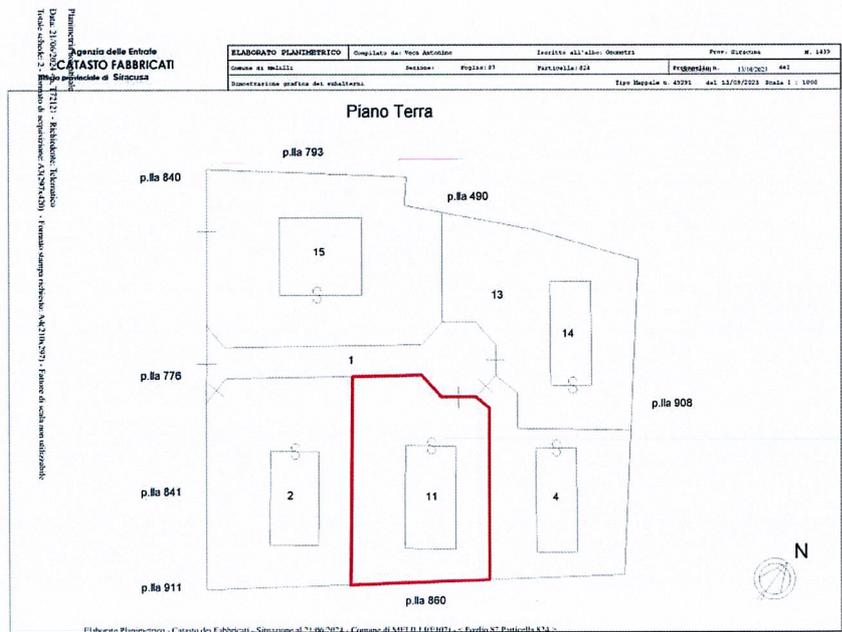
_____ foto aerea con lotto delimitato in rosso



TRIBUNALE DI SIRACUSA - Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Procedimento n° 18/2024 R.F. - Elaborato peritale



_____ catastale con lotto delimitato in rosso



_____ catastale con lotto delimitato in rosso



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
 Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
 Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
 e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'immobile che costituisce il lotto di vendita "D" risulta censito al catasto fabbricati del comune di Melilli al foglio di mappa 87 particella 824 sub. 11 (ex sub. 3).

Il lotto accessibile mediante un cancello in ferro automatizzato, è composto da un capannone prefabbricato di superficie lorda mq. 1.187,50 (47,50x25,00) la cui destinazione urbanistica è "Esposizione e Vendita" e corte esterna circostante.

L'altezza interna del capannone prefabbricato, di mt. 5,75.

All'interno del capannone prefabbricato è presente una parte utilizzata a ufficio, deposito, servizi igienici, e disimpegni, la cui altezza interna mt. 2.72.

Il capannone si presenta in ottimo stato di conservazione, non sono presenti segni di usura di alcun genere, la pavimentazione è del tipo industriale, risulta integra e perfettamente livellata, le pareti perimetrali sono formate da blocchi prefabbricati, accostati l'uno all'altro, l'impianto elettrico è fuori traccia e funzionante.

Il blocco interno destinato a ufficio-servizi igienici-disimpegno è stato realizzato con struttura portante in muratura e termo-copertura, risulta in buono stato di conservazione e i servizi igienici sono funzionanti.

La pavimentazione è in ceramica.

Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in parte in ceramica e in parte intonacate al civile e pitturate.

Gli infissi esterni sono in PVC e dotati di grate di protezione in ferro, le porte interne sono in legno.

Gli uffici sono dotato di climatizzatori.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante il sistema di fossa imhoff.

Per quanto riguarda l'area esterna circostante il capannone, come riportato nelle foto, viene utilizzata per il parco veicoli da lavoro e risulta recintata con muretti in c.a. e sovrastante paletti in ferro e rete metallica, in buono stato di conservazione.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile si trova fuori dal perimetro del centro abitato di Melilli, in contrada "Spalla", nella zona commerciale Città Giardino.



Architetto **D**esigner grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

E' facilmente raggiungibile, si accede dapprima percorrendo viale Edoardo Garrone e successivamente una strada privata.

L'immobile ricade nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n° 1050/DRU del 22/09/2003 e successivo D.D.G. n. 1/DRU del 07/01/2010 in zona "D2" disciplinata dall'art. 21 bis delle N.T.A.":

Zona "D2- Attività commerciali medie e grandi strutture di vendita.

Servizi offerti: La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

"Indichi l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debito; ove siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della 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;"

titolo di provenienza (storia dell'immobile):

Il bene immobile della società debitrice esecutata, gli è pervenuto in virtù del seguente atto:

- atto di Compravendita a rogito del Dott. Angelo Bellucci, notaio in Siracusa, in data 01/02/1995 01/02/1995 n.48821 di repertorio, n. 14426 di raccolta, registrato a Siracusa in data 20/02/1995 al n. 533, la società [REDACTED] acquista le particelle638-760 (ALLEGATO 06) successivamente frazionate.

Durante il sopralluogo del 24/10/2024 è stato verificato che l'immobile risulta attualmente occupato, in virtù del seguente contratto:

- contratto di locazione ad uso diverso tra quello abitativo, tra la società [REDACTED] e la società denominata [REDACTED] (ALLEGATO 38), con decorrenza 01/10/2009 e termine in data 30/09/2015, registrato a Catania in data 13/10/2009 al n° 424, serie 3T.

Il contratto è stato rinnovato per ulteriori anni6con decorrenza 01/10/2021 e termine in data 30/09/2027 (ALLEGATO 39).

IV.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

"Indichi l'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);"



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

Il sottoscritto CTU non è a conoscenza di vincoli o limitazioni d'uso del bene, né di vincoli connessi al carattere storico artistico o eventuali diritti demaniali.

V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

- Domande giudiziali e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

L'immobile in questione risulta occupato, mediante contratto di locazione con scadenza 30/09/2027.

All'acquirente spetterà la riscossione della quota del canone mensile, fino alla naturale scadenza del contratto. Alla scadenza del contratto di affitto i locali saranno resi liberi.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento

Alla data del 11/04/2024 da ispezioni effettuate negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti: (ALLEGATO 11)

All'interno delle iscrizioni, in grassetto e sottolineato, troverete l'immobile oggetto del lotto D

- Iscrizione;

REGISTRO GENERALE n° 5930		
REGISTRO PARTICOLARE n° 588	PRESENTAZIONE n° 187	DEL 25/03/2024

Iscrizione di IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE LEGALE derivante da 0421 AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO (ATTO AMMINISTRATIVO) emesso da [redacted] di [redacted] emesso in data 29/11/2023 n. repertorio 22023/05033 per [redacted] a favore della richiedente [redacted] sede di Grumo Nevano (NA), contro il debitore esecutato ([redacted]) per la quota di proprietà di 1/1 degli immobili censiti al:

A) C.F. del comune di Melilli al Fg. 87 p.lla 824 sub. 11.



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;

Non si rilevano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene o avvenuta affrancazione di tali pesi.

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

Non si rilevano spese fisse di gestione e manutenzione.

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

Non si rilevano spese straordinarie.

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non si rilevano spese condominiali.

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si rilevano procedimenti giudiziari relativi al bene.

VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile che costituisce il lotto di vendita "D" risulta censito:

- al catasto fabbricati del comune di Melilli al foglio di mappa 87 particella 824 sub. 11.

Il bene, costituito dal capannone e area circostante, è stato realizzato con:

- **Concessione Edilizia n. 74 del 09/12/1993 (ALLEGATO 07);**

- **Concessione Edilizia n. 17 del 12/03/1996 (ALLEGATO 09);**

- **Opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, depositato al Comune di Melilli il 02/04/1997 (ALLEGATO 17);**

- **Certificato di Agibilità del 10/04/1997 prot. n. 3550 (ALLEGATO 18), rilasciato a nome della società**



VII. IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA

Dal punto di vista planimetrico, a seguito di sopralluogo tecnico effettuato, sono state rilevate alcune modifiche rispetto agli elaborati planimetrici allegati all'ultimo titolo autorizzato (Opere



Architetto **D**esigner grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, depositato al Comune di Melilli il 02/04/1997, consistenti nella modifica del prospetto e modifiche interne (diversa dimensione dei servizi igienici) che risultano sanabili presentando al S.U.E. di Melilli, S.C.I.A. in sanatoria.

VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in oggetto "Lotto (D)", esiste attestato di prestazione energetica (APE), redatto dal geom. Filippo Cimino, iscritto al Collegio dei Geometri di Siracusa al n. 1186 e al n. 878 dell'Elenco Regionale dei soggetti Certificatori, redatto in data 10/08/2015, Codice Certificato 16/2015, la classe energetica dell'edificio è la **G** (ALLEGATO 40).

Attestato di Prestazione Energetica (APE), scade il 10/08/2025.

IX. VALUTAZIONE DEL BENE

- calcolo della superficie

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 allegato C ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la superficie commerciale dell'immobile come somma tra la superficie lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, ect.) calcolati in quota parte e cioè: $Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$

In cui:

Sc = superficie commerciale;

Sl = superficie lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo D.P.R. 138/98)

a,b,c,...= coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori,

A,B,C,...= superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- superficie utile netta dell'immobile = 100%
- superficie delle tramezzature interne e relative vani porta = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà = 50%



Il riferimento grafico è lo stato esistente, difforme dall'ultimo titolo autorizzato e difforme dalla planimetria catastale.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO CAPANNONE	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
	CAPANNONE	1.088,15	100%	1.088,15		BUONE
	PANNELLI PERIMETRALI ESTERNI	16,24	100%	16,24		BUONE
	STRUTTURA PORTANTE PILASTRI	4,50	100%	4,50		BUONE
	DIVISORI INTERNI CM.25	9,15	100%	9,15		BUONE
	DIVISORI INTERNI CM.10	1,27	100%	1,27		BUONE
	UFFICIO 1	22,18	100%	22,18		BUONE
	UFFICIO 2	22,30	100%	22,30		BUONE
	DISIMPEGNO	5,20	100%	5,20		BUONE
	SPOGLIATOIO 1	4,53	100%	4,53		BUONE
	SPOGLIATOIO 2	6,18	100%	6,18		BUONE
	WC 1	3,30	100%	3,30		BUONE
	WC 2	4,50	100%	4,50		BUONE
	TOTALE CAPANNONE LOTTO D	1.187,50		1.187,50		
	TOTALE CAPANNONE LOTTO D arrotondato	1.187,50		1.187,50		

(ALLEGATO 41 - TAV. 03)

caratteristiche strutturali

Fondazioni: non sono stati rilevati danni da cedimenti, le fondazioni del capannone sono in cemento armato gettato in opera.

Strutture verticali: pilastri-travi-pareti perimetrali di tipo prefabbricato.

Non si rilevano lesioni strutturali.

Copertura: cupolini in fibro-cemento.

Pareti esterne: pannelli prefabbricati, in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche interne

Infissi esterni: portone in ferro, finestre in PVC (a piano terra dotate di grate di protezione).

Infissi interni: porte in legno, in buone condizioni manutentive.



Tramezzature interne: gli uffici-servizi igienici-disimpegno, all'interno del capannone sono stati realizzati con struttura portante in muratura, termo-copertura, tramezzi in mattoni forati rifiniti con intonaco civile e pitturati.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica in buono stato conservativo.

Pavimentazione: la pavimentazione del capannone è del tipo industriale, mentre la pavimentazione degli uffici-servizi igienici-disimpegno, sono in ceramica e si trova in buono stato conservativo.

Plafoni: il capannone presenta illuminazione esterna mediante faretti posti nelle pareti perimetrali, illuminazione interna mediante faretti posti nelle pareti perimetrali e nelle travi prefabbricate, mentre gli uffici presentano illuminazione mediante plafoniere poste nelle pareti e nella termo-copertura, i servizi igienici presentano illuminazione posta nella termo-copertura.

Ingresso: al lotto si accede mediante un passo carrabile con cancello in ferro automatizzato, risulta interamente recintato con muretto in c.a. e sovrastante paletti in ferro e rete metallica.

Impianto elettrico: dal rilievo a vista, entrambi gli impianti del capannone e del blocco uffici-servizi risultano funzionanti ed a norma.

Risulta in opera fuori traccia all'interno del capannone.

Risulta in opera in parte sottotraccia e in parte fuori traccia negli uffici e servizi igienici.

E' stata rilasciata dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla regola d'arte in data 26/10/2009.

Impianto idrico: si è riscontrato che il capannone non dispone di un serbatoio idrico, con rifornimento periodico di acqua proveniente dall'acquedotto comunale, tramite ditte autorizzate. Allo stato attuale per i servizi igienici viene utilizzata acqua non potabile prelevata mediante pompe di sollevamento, da un pozzo trivellato (da regolarizzare) posto all'interno della particella 824 sulla linea di confine dei subalterni 2 e 11, di proprietà della ██████████, confinante a sua volta con la particella 860, mentre per l'uso potabile degli uffici viene utilizzata acqua proveniente da acquisti esterni.

Ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie e delle norme del Regolamento Edilizio Comunale è obbligatorio che il capannone sia dotato di un serbatoio idrico, con rifornimento periodico di acqua proveniente dall'acquedotto comunale, tramite ditte autorizzate.

Impianto fognario: Lo smaltimento dei reflui avviene mediante il sistema di fossa imhoff.

E' stato autorizzato il sistema di smaltimento acque reflue all'interno della Concessione Edilizia n. 74 del 09/12/1993 a nome di ██████████ (ALLEGATO 07), volturata a nome di ██████████



█ in data 06/02/1995 (ALLEGATO 08) e successiva Concessione Edilizia n. 17 del 12/03/1996 (ALLEGATO 09). Successivamente viene rilasciato il Certificato di Agibilità in data 10/04/1997 prot. n. 3550 (ALLEGATO 18), a nome della società █ Dopo questo non si è a conoscenza di variazioni e/o rinnovi allo scarico, il quale ogni 4 anni andrebbe rinnovato.

Impianto tecnico: Il capannone non è dotato di impianto di condizionamento/riscaldamento, mentre gli uffici sono dotato di climatizzatori.

Impianto video sorveglianza: Il capannone è dotato di impianto di videosorveglianza realizzato dalla società █ (parte conduttrice).

- criteri di stima utilizzati

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità. La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativa che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però recepire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

- valore per mq e valore complessivo

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità,



il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a 450,00 €/mq di superficie commerciale per il capannone.

Per quanto riguarda il piazzale di sosta, realizzato con asfalto, recintato e illuminato, paragonabile a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a 15,00 €/mq di superficie.

Per quanto riguarda l'area a verde, ha un valore di mercato pari a 6,00 €/mq di superficie.

Per quanto riguarda la recinzione, ha un valore di mercato pari a 30,00 €/ml.

	SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA A (€)
CAPANNONE (sub 11)	1.187,50	1.187,50	450,00	534.375,00
PIAZZALE DI SOSTA	6.087,50	6.087,50	15,00	91.312,50
AREA A VERDE	565,00	565,00	6,00	3.390,00
RECINZIONE	365,00 ml	365,00 ml	30,00/ml	10.950,00
TOTALE LOTTO D				640.027,50
TOTALE LOTTOD arrotondato				640.000,00

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni.

Sono state rilevate detrazioni da applicare.

a) variazioni Comune:

- S.C.I.A. in sanatoria per modifica dei prospetti e modifiche interne;
- Rinnovo autorizzazione allo scarico;

b) variazioni Catastali:

- variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da D/1 a D/8 (categoria conforme alla destinazione urbanistica dell'immobile) con modifiche interne.



c) genio civile:

- denuncia pozzo trivellato.

Il valore finale dei beni al netto di spese e decurtazioni è:

Valore dei beni eseguiti al <u>lordo</u> di spese e decurtazioni	€ 640.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (S.C.I.A. in sanatoria)-(Autorizzazione allo scarico)-(S.C.A.) (Variazione Catastale)-(denuncia pozzo trivellato)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria rinnovo allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2 x €16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile (denuncia pozzo)	- € 16,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 500,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 18.886,00
Valore dei beni eseguiti al <u>netto</u> di spese e detrazioni	€ 621.114,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 621.000,00

X. VALUTAZIONE DEL BENE IN CASO DI QUOTA INDIVISA

l'immobile è di proprietà della società debitrice eseguita per l'intera quota di proprietà di 1/1.

XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O DELL'USUFRUTTO O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Non risultano pignoramenti della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie nell'immobile di proprietà della società debitrice eseguita.



CONCLUSIONI

La stima del Lotto di vendita può essere così ricapitolata:

LOTTO D

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE con spese tecniche e decurtazioni assunte dalla procedura	
Valore dei beni eseguiti al <u>lordo</u> di spese e decurtazioni	€ 640.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (S.C.I.A. in sanatoria)-(Autorizzazione allo scarico)-(S.C.A.) (Variazione Catastale)-(denuncia pozzo trivellato)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria rinnovo allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2 x €16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile (denuncia pozzo)	- € 16,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 500,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 18.886,00
Valore dei beni eseguiti al <u>netto</u> di spese e detrazioni	€ 621.114,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 621.000,00



LOTTO (E)

TIPOLOGIA IMMOBILE:

Appartamento a piano secondo-soppalco.

L'unità immobiliare si trova al piano secondo-soppalco, facente parte di un fabbricato condominiale, con ingresso condominiale da Foro Buonaparte n° 67.

L'appartamento ad uso residenziale è raggiungibile dapprima dal vano scala-ascensore condominiale(B)e successivamente dal balcone/ballatoio(proprietà per 1/2) ed è composto da soggiorno-letto, cucina, w.c., guardaroba, disimpegno con scaletta autoportante in legno che conduce al ripostiglio del tipo a soppalco, (è stato posizionato un letto, da rimuovere non avendo i requisiti igienico-sanitari e non conforme alle norme urbanistiche), cortile interno e cavedio interno.

UBICAZIONE (città-via-numero civico-piano-eventuale numero interno):

Milano, Foro Bonaparte n° 67, piano secondo-soppalco.

DATI CATASTALI (eventuali pertinenze e accessori-eventuali millesimi di parti comuni):

foglio di mappa 347 particella 56 sub. 761, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita €.565,52.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 CC e del regolamento di condominio.

E' inoltre compresa la quota di proprietà in ragione di 1/2 del balcone/ballatoio.

COORDINATE GPS:

45.46814, 9.18078

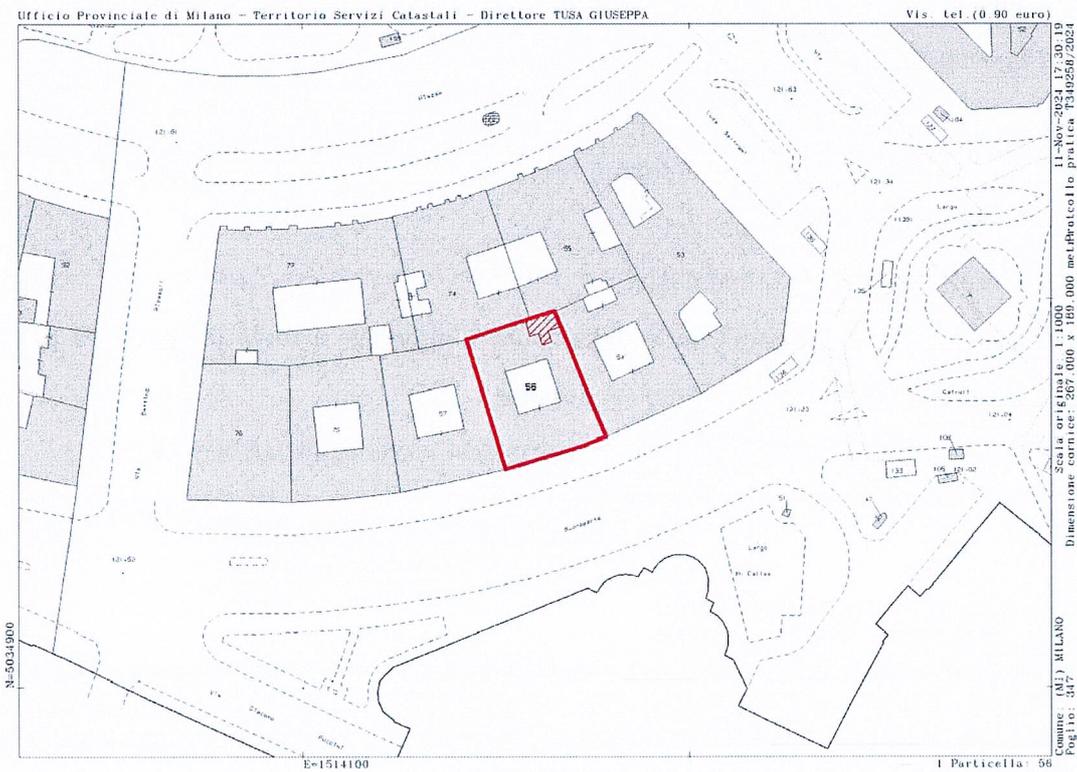


Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento n° 18/2024 R.F. - Elaborato peritale



_____ foto aerea con lotto delimitato in rosso



_____ catastale con lotto delimitato in rosso



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano secondo-soppalco, facente parte di un fabbricato condominiale, con accesso dal portone condominiale da Foro Buonaparte n. 67.

L'appartamento ad uso residenziale è raggiungibile dal vano scala-ascensore condominiale (B) e successivamente dal balcone/ballatoio (proprietà per 1/2), ed è composto da soggiorno-letto, cucina, bagno, guardaroba, disimpegno con scaletta autoportante in legno che conduce al ripostiglio del tipo a soppalco, (è stato posizionato un letto, da rimuovere non avendo i requisiti igienico-sanitari e non conforme alle norme urbanistiche), cortile interno e cavedio interno.

La porta di accesso all'unità immobiliare è del tipo legno massello.

La pavimentazione risulta in parquet, ad esclusione della pavimentazione del servizio igienico che è in ceramica.

Le pareti interne sono intonacate al civile e pitturate, ad esclusione delle pareti del servizio igienico che sono rivestite in ceramica a tutta altezza.

I solai dell'intero edificio condominiale sono stati realizzati con travi in legno, tavolato e sovrastante massetto e pavimento.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante.

L'unità è dotata di climatizzatori e sistema di riscaldamento mediante radiatori e risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

L'immobile risulta totalmente ammobiliato.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile si trova in una zona centrale di Milano con destinazione d'uso prevalente residenziale.

Compresa dal vigente P.R.G. in zona omogenea A con destinazione funzionale R/TA.

Servizi offerti: La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

"Indichi l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debito; ove siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della 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;"

titolo di provenienza (storia dell'immobile):

1) Il bene immobile in oggetto, mediante atto di Compravendita del 16-07-2001 rogato dal notaio Massimo Mezzanotte, n. 150558 di repertorio, registrato a Milano in data 26/07/2001, al n. 30662



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

serie IV, trascritto alla Conservatoria di Milano 1 il 20/07/2001 ai n. 46136/31495 è pervenuto alla [REDACTED];

2) Il bene immobile in oggetto, mediante atto di Vendita rogato dal dott. Cesare Bignami di Codogno il 9-2-2005, n. 94284 di repertorio e n. 26837 di raccolta, registrato a Codogno in data 01/03/2005, al n. 358, è pervenuto alla [REDACTED];

3) Il bene immobile in oggetto, mediante atto di Compravendita del 26-01-2009 rogato dal dott. Angelo Bellucci, notaio alla residenza di Siracusa, n. 111825 di repertorio e n. 25644 di raccolta, registrato a Siracusa in data 26/01/2009 al n. 369 serie 1t., pervenuto alla società "[REDACTED]" (ALLEGATO 45).

Durante il sopralluogo del 09/10/2024 è stato verificato che l'immobile non risulta attualmente occupato.

IV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

"Indichi l'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);"

Il sottoscritto CTU non è a conoscenza di vincoli o limitazioni d'uso del bene, è a conoscenza di vincoli connessi al carattere storico artistico, in quanto l'intero stabile è soggetto a vincolo paesaggistico ed architettonico.

V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

- Domande giudiziali e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non si è a conoscenza dell'esistenza di pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.



ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento
Alla data del 11/04/2024 e 21/11/2024 da ispezioni effettuate negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano non risultano vincoli e oneri giuridici: (ALLEGATO 46).

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;

Non si rilevano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene o avvenuta affrancazione di tali pesi.

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) (ALLEGATO 51);

Si rilevano spese fisse di gestione e manutenzione pari a € 1.279,61.

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

Non si rilevano spese straordinarie già deliberate.

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (ALLEGATO 51);

Alla data del 21/11/2024, si rilevano spese condominiali scadute pari a € 1.279,61.

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Relativamente al bene di che trattasi non si è riscontrato alcun procedimento giudiziario.

VI. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile che costituisce il lotto di vendita "E" risulta censito al catasto fabbricati del comune di Milano al foglio di mappa 347 particella 56 sub. 761.

Il bene è costituito da un appartamento a piano secondo-soppalco, facente parte di un palazzo condominiale realizzato antecedente 1934 secondo il Regio Decreto 27/7/1934 n. 1265, successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- **concessione edilizia n. 594** rilasciata dal Comune di Milano in data 01/07/1998 (per modifiche distributive interne per la delimitazione dei locali abitabili, per modifiche interne, per la formazione di 2 terrazzini in falda, tre velux e cappuccine oltre alla realizzazione di collegamento interno con la porzione di unità residenziale sottostante;



-**denuncia di inizio attività** n. P.G. 12649/2001 presentata al Comune di Milano in data 05/04/2001 (in data 12/07/2001 è stata presentata al Comune di Milano dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale n. P.G. 26.183.176/2001 R.I. 38905/2001 e che in pari data è stata presentata al Comune di Milano ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 del Regolamento Edilizio Relazione Asseverata P.G. 26.175.178/2001 R.I. 38.896;

-**denuncia di inizio attività** n. P.G. 2940.111/2001 presentata al Comune di Milano in data 21/09/2001 (in data 14/12/2001 è stata presentata al Comune di Milano dichiarazione di fine lavori); (ALLEGATO 47);

-**autorizzazione** n.39920 rilasciata dalla Regione Lombardia in data 03/10/1996 con la quale è stato eseguito il rifacimento della facciata soggetta vincolo.

Non è dotato di **Agibilità** dovuta alle modifiche interne realizzate con denuncia di inizio attività n. P.G. 2940.111/2001 presentata al Comune di Milano in data 21/09/2001 (ALLEGATO47).

Dal punto di vista planimetrico, a seguito di sopralluogo tecnico effettuato, sono state rilevate alcune modifiche rispetto agli elaborati planimetrici allegati alla D.I.A. n. P.G. 2940.111/2001 presentata al Comune di Milano in data 21/09/2001.

In particolare nell'unità immobiliare sono state eseguite opere di modifiche interne, consistenti:

- a) nella rimozione di parte di tavolato del soppalco e nella posa in opera di una scaletta interna autoportante in legno, che conduce al ripostiglio del tipo a soppalco.

Le risultanze catastali A/3 (abitazione di tipo economico) confermano la destinazione urbanistica residenziale dell'immobile.

VII. IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

Non risultano presentate istanze di condono edilizio.

Le opere realizzate che consistono nella rimozione di parte di tavolato del soppalco e nella posa in opera di una scaletta interna autoportante in legno, che conduce al ripostiglio del tipo a soppalco, possono essere sanate presentando presso il S.U.E. di Milano una C.I.L.A. in sanatoria, e provvedendo al pagamento delle sanzioni dovute.



VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in oggetto "Lotto (E)", avente destinazione residenziale, è stato rilasciato Attestato di Prestazione Energetica in data 02/10/2020, avente Codice Identificativo 1514602621520, la cui classe energetica è la **D** (ALLEGATO 48). Questo manca di timbro e di firma.

Attestato di Prestazione (Energetica APE) è valido fino al 02/10/2030.

IX. VALUTAZIONE DEL BENE

- calcolo della superficie

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 allegato C ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la superficie commerciale dell'immobile come somma tra la superficie lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, ect.) calcolati in quota parte e cioè: $Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$

In cui:

Sc = superficie commerciale;

Sl = superficie lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo D.P.R. 138/98)

a,b,c,...= coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori,

A,B,C,...= superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- superficie utile netta dell'immobile = 100%
- superficie delle tramezzature interne e relative vani porta = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra = 100%
- superficie delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà = 50%
- superficie degli accessori = 50%

Il riferimento grafico è quello prodotto dallo scrivente CTU in seguito al rilievo dei luoghi, che ha evidenziato delle difformità rispetto all'ultimo progetto urbanistico.



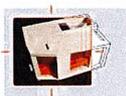
Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento n° 18/2024 R.F. - Elaborato peritale

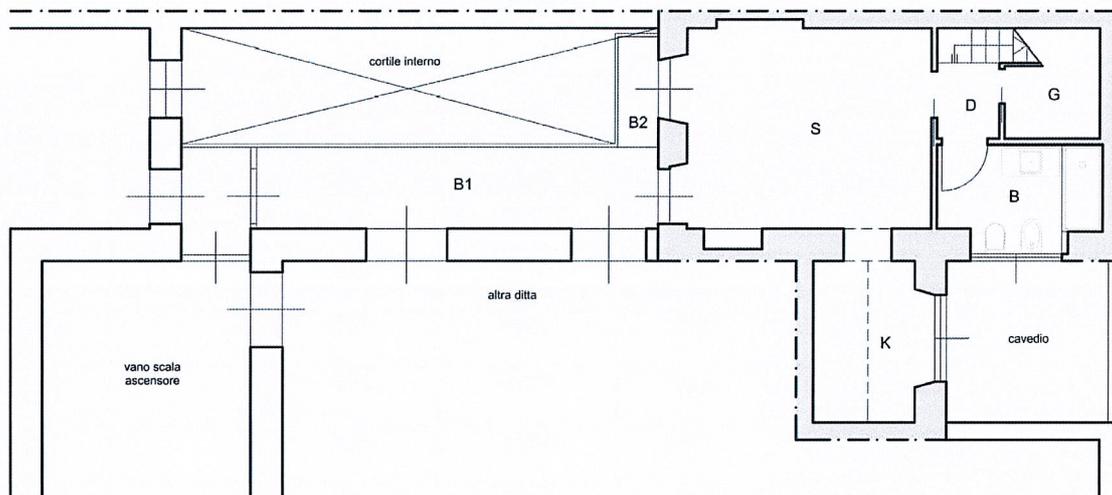
Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
B1	BALLATOIO/BALCONE proprietà 1/2	9,80:2=4,90	50%	2,45		MEDIOCRE
B2	BALCONCINO	1,46	50%	0,73		MEDIOCRE
S	SOGGIORNO/LETTO	14,60	100%	14,60		OTTIMO
K	CUCINA	5,45	100%	5,45		OTTIMO
D	DISIMPEGNO	2,10	100%	2,10		OTTIMO
B	BAGNO	4,95	100%	4,95		OTTIMO
G	GUARDAROBA	3,15	100%	3,15		OTTIMO
R	RIPOSTIGLIO DEL TIPO A SOPPALCO	8,10	50%	4,05		OTTIMO
	MURI PERIMETRALI ESTERNI CORTILE	1,73	100%	1,73		OTTIMO
	MURI PERIMETRALI ESTERNI CAVEDIO	3,28	100%	3,28		OTTIMO
	MURI PERIMETRALI INTERNI	8,06	100%	8,06		OTTIMO
	DIVISORI INTERNI	0,76	100%	0,76		OTTIMO
TOTALE LOTTO E		51,31		51,31		
TOTALE LOTTO E arrotondato		51,00		51,00		

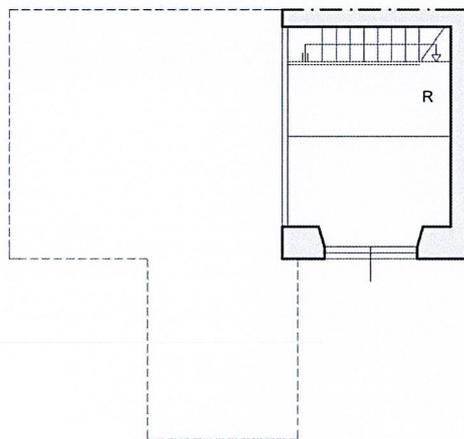
(ALLEGATO 49 - TAV. 04)



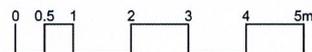
Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
 Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
 Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
 e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it



pianta piano secondo
stato di fatto - scala 1:100



pianta piano secondo (soppalco)
stato di fatto - scala 1:100



caratteristiche strutturali

Fondazioni: non sono stati rilevati danni da cedimenti, presumibilmente le fondazioni sono realizzate in muratura.

Strutture verticali: In muratura di spessore variabile. Non si rilevano lesioni strutturali.

Solai: travi in legno, tavolato e sovrastante massetto e pavimento.

Pareti esterne: intonacate al civile e pitturate, in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche interne

Infissi esterni: la porta di ingresso del tipo legno massello, il finestrone del soggiorno/letto in legno e dotato di persiane in legno, le finestre della cucina e del bagno in legno.

Infissi interni: in legno tamburato in buone condizioni.

Tramezzature interne: le pareti interne sono rifiniti con intonaco civile, mentre le pareti del servizio igienico sono rivestite in ceramica in buono stato conservativo.

Pavimentazione: la pavimentazione del soggiorno/letto, cucina, disimpegno, cabina armadio è in parquet, mentre la pavimentazione del servizio igienico è in ceramica e si trova in un buono stato conservativo.

Impianto elettrico: è stato realizzato sottotraccia e funzionante, è stata rilasciata Dichiarazione di Conformità dell'Impianto elettrico in data 02/02/2009 (ALLEGATO 50).

Impianto idrico/fognario: l'immobile è provvisto di approvvigionamento idrico comunale ed è allacciato alla rete fognaria comunale.

il servizio igienico è fornito di lavabo vaso, bidet e vasca e riversa in buono stato conservativo.

Il sottoscritto non è a conoscenza della Dichiarazione di Conformità dell'Impianto idrico/fognario.

Impianto tecnico: l'unità immobiliare è dotato di climatizzatore e sistema di riscaldamento mediante radiatori.

Il sottoscritto non è a conoscenza della Dichiarazione di Conformità del climatizzatore e del sistema di riscaldamento mediante radiatori.

- criteri di stima utilizzati

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia



quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità. La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativa che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però recepire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differientemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

- valore per mq e valore complessivo

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità, il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a 8000,00 €/mq di superficie commerciale.

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA A (€)
52.00	52.00	8.000,00	416.000,00

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative a:

- a) competenze tecniche per il professionista incaricato per eseguire la regolarizzazione edilizia-urbanistica(CILA IN SANATORIA);



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Florida (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

- b) sanzione amministrativa applicata dal Comune;
- c) competenze tecniche per il professionista incaricato per presentare Agibilità;
- d) conformità impianti (idrico/fognario, climatizzatore).

- Il valore finale dei beni al netto di spese e decurtazioni è:

valore dei beni eseguiti al LORDO di spese e decurtazioni	€ 416.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (CILA IN SANATORIA-AGIBILITÀ)	€ 5.000,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune (CILA IN SANATORIA)	€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA IN SANATORIA	€ 75,00
Diritti di segreteria AGIBILITÀ	€ 75,00
MARCA DA BOLLOAGIBILITÀ	€ 16,00
Conformità impianto idrico/fognario	€ 500,00
Conformità climatizzatore	€ 500,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	€ 7.166,00
Valore dei beni eseguiti al NETTO di spese e detrazioni	€ 408.834,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 408.000,00

X. VALUTAZIONE DEL BENE IN CASO DI QUOTA INDIVISA

l'immobile è di proprietà della società debitrice eseguita per l'intera quota di proprietà di 1/1.

XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O DELL'USUFRUTTO O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Non risultano pignoramenti della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie nell'immobile di proprietà della società debitrice eseguita.

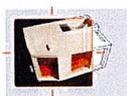
La stima del Lotto di vendita può essere così ricapitolata:



Architetto Designer grafico Vincenzo Giuliano Laganà
Via Kennedy n° 9 - 96014 - Floridia (SR)
Tel. 0931.1882299 Cell. 338.4941781
e-mail: vgflagana@pec.it- pec:vgflagana@pec.it

LOTTO E

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE con spese tecniche e decurtazioni assunte dalla procedura	
valore dei beni eseguiti al LORDO di spese e decurtazioni	€ 416.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (CILA IN SANATORIA-AGIBILITÀ)	€ 5.000,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune (CILA IN SANATORIA)	€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA IN SANATORIA	€ 75,00
Diritti di segreteria AGIBILITÀ	€ 75,00
MARCA DA BOLLOAGIBILITÀ	€ 16,00
Conformità impianto idrico/fognario	€ 500,00
Conformità climatizzatore	€ 500,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	€ 7.166,00
Valore dei beni eseguiti al NETTO di spese e detrazioni	€ 408.834,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 408.000,00



CONCLUSIONI

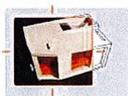
La stima dei Lotti di vendita può essere così ricapitolata:

CALCOLO DEL VALORE LOTTO "A"

	SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA "C" (€)
AREA URBANA	3.966,00	3.966,00	5,00	18.830,00
TOTALE PARTICELLA 860 LOTTO A				18.830,00
TOTALE PARTICELLA 860 LOTTO A arrotondato				18.800,00

CALCOLO DEL VALORE LOTTO "B"

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE con spese tecniche e decurtazioni assunte dalla procedura	
Valore dei beni eseguiti al <u>lordo</u> di spese e decurtazioni	€ 648.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (S.C.I.A. in sanatoria)-(Autorizzazione allo scarico)-(S.C.A.) (Variazione Catastale)-(istanza rettifica mappa)-(denuncia pozzo trivellato)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria rinnovo allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2 x €16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile (denuncia pozzo)	- € 16,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Acquisto, posa in opera e collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 2.500,00
Apertura passaggio e posa cancelletto pedonale per Enel	- 2.000,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 22.886,00
Valore dei beni eseguiti al <u>netto</u> di spese e detrazioni	€ 625.114,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 625.000,00



CALCOLO DEL VALORE LOTTO "C"

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE con spese tecniche e decurtazioni assunte dalla procedura	
Valore dei beni eseguiti al lordo di spese e decurtazioni	€ 999.500,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (SCIA IN SANATORIA)-(SCA)-(AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO)- (VARIAZIONE CATASTALE)-(POZZO TRIVELLATO)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria autorizzazione allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2 x € 16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile	- € 32,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 500,00
APE (attestato di prestazione energetica)	- € 1.000,00
Rimozione e conferimento in discarica per opere (esterne) insanabili	- 30.000,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 49.902,00
Valore dei beni eseguiti al netto di spese e detrazioni	€ 949.598,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 949.600,00



CALCOLO DEL VALORE LOTTO "D"

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE con spese tecniche e decurtazioni assunte dalla procedura	
Valore dei beni eseguiti al <u>lordo</u> di spese e decurtazioni	€ 640.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (S.C.I.A. in sanatoria)-(Autorizzazione allo scarico)-(S.C.A.) (Variazione Catastale)-(denuncia pozzo trivellato)	- € 17.000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	- € 60,00
Diritti di segreteria rinnovo allo scarico	- € 30,00
Diritti di segreteria S.C.A.	- € 600,00
Marca da bollo S.C.I.A. in sanatoria	- € 16,00
Marca da bollo autorizzazione allo scarico n. 2 x €16,00	- € 32,00
Marca da bollo S.C.A.	- € 16,00
Marca da bollo Genio Civile (denuncia pozzo)	- € 16,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune SCIA in sanatoria	- € 516,00
Diritti catastali	- € 100,00
Collegamento all'impianto idrico, del serbatoio idrico	- € 500,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	- € 18.886,00
Valore dei beni eseguiti al <u>netto</u> di spese e detrazioni	€ 621.114,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 621.000,00



CALCOLO DEL VALORE LOTTO "E"

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE con spese tecniche e decurtazioni assunte dalla procedura	
valore dei beni esegutati al LORDO di spese e decurtazioni	€ 416.000,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Competenze tecniche per il professionista incaricato (CILA IN SANATORIA-AGIBILITÀ)	€ 5.000,00
Sanzione amministrativa applicata dal Comune (CILA IN SANATORIA)	€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA IN SANATORIA	€ 75,00
Diritti di segreteria AGIBILITÀ	€ 75,00
MARCA DA BOLLOAGIBILITÀ	€ 16,00
Conformità impianto idrico/fognario	€ 500,00
Conformità climatizzatore	€ 500,00
TOTALE SPESE E DECURTAZIONI	€ 7.166,00
Valore dei beni esegutati al NETTO di spese e detrazioni	€ 408.834,00
VALORE FINALE DEI BENI (arrotondato)	€ 408.000,00

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Arch. Vincenzo Laganà

