
INDICE

ELENCO DEGLI ALLEGATI

INTRODUZIONE E PREMESSA

SCOPI DELLA RELAZIONE DEL C.T.U.

RISPOSTE AI QUESITI:

PUNTO 3

- I. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento;
- II. Esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento;
- III. Formazione ove opportuno di uno o più lotti di vendita;

PUNTO 4

- I. Esatta individuazione dei beni componenti il lotto;
- II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili;
- IV. Indicazione di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;
- V. Indicazione di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;
- VI. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica;
- VII. Controllo della possibilità di sanatoria;
- VIII. Attestazione di prestazione energetica;
- IX. Valutazione dei beni;
- X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile;
- XI. Indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie.

CONCLUSIONI



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1: comunicazioni alle parti

- *Comunicazioni alle parti tramite Raccomandata AR.*
- *Comunicazioni alle parti via PEC.*

Allegato n. 2: verbali di sopralluogo

- *Verbali di sopralluogo del: 05/03/2018 e del 18/05/2018*

Allegato n. 3: Elenco Immobili ed elaborati planimetrici

- *Elenco immobili Foglio 160, P.lla 1724 e Foglio 157, P.lla 1198;*
- *Elaborati Planimetrici Foglio 160, P.lla 1724 e Foglio 157, P.lla 1198.*

Allegato n. 4: estratti di mappa catastale

- *Estratto di Mappa Catastale Foglio 157;*
- *Estratto di Mappa Catastale Foglio 160.*

Allegato n. 5: visure storiche

Allegato n. 6: planimetrie catastali

Allegato n. 7: ispezioni ipotecarie

Allegato n. 8: atti di provenienza dei beni

- *Nota di Trascrizione del 28/09/1972, n. 23631 Reg. d'ordine - n.19881 Reg. Part.;*
- *Nota di Trascrizione del 04/01/1991, n. 751 Reg. Gen. - n. 649 Reg. Part.;*
- *Nota di Trascrizione del 01/08/1997, n. 11057 Reg. Gen. - n. 8863 Reg. Part..*

Allegato n. 9: documenti urbanistici e grafici salienti

- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- *Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975 ed elaborati grafici;*
- *Atto di vincolo area a parcheggi del 28/01/1980;*
- *Abitabilità Prot. N. 1970/Ig – Via dei Fiordalisi;*
- *Concessione n. 119/01;*
- *Concessione n. 166/03*
- *Concessione n. 229/05 ed elaborato grafici;*
- *Agibilità Prot. N. 7782/06 – Via Luciano Rinaldi;*
- *Agibilità Prot. N. 52988 – Via Nazionale.*

Allegato n. 10: Attestazione di Prestazione Energetica

- *Attestato di prestazione Energetica - Lotto 1_A, Via dei Fiordalisi n. 17*
- *Attestato di prestazione Energetica - Lotto 4, Via Nazionale n. 71*
- *Attestato di prestazione Energetica - Lotto 5, Via Nazionale n. 69*
- *Attestato di prestazione Energetica - Lotto 6, Via Rinaldi s.n.c.*

Allegato n. 11: rilievi fotografici

- *Elaborato fotografico Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9*



INTRODUZIONE E PREMESSA

Con Decreto di nomina del 14/07/2017, il G.E. Dott.ssa Chiara Salamone ha nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 433/2016 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

la sottoscritta Arch. Carmela Cannarella, la quale ha prestato il giuramento per il conferimento dell'incarico in data 24/07/2017.

In tale sede la sottoscritta C.T.U. ha preso visione del mandato, ha avuto assegnato il termine di 30 giorni prima dell'Udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al 10/05/2018, e pertanto sino al 10/04/2018 per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti, successivamente prorogato, giuste istanze di proroga del 04/04/2018 e del 04/06/2018, al 24/07/2018.

A seguito di tale mandato, dopo aver acquisito la documentazione necessaria, controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., aver eseguito le necessarie ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a fissare la data per le operazioni peritali, facendone comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A/R e a mezzo PEC, allegati alla presente relazione in **Allegato 1, Comunicazioni alle parti.**

Il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali è stato effettuato in data 05/03/2018 durante il quale è stata verificata la consistenza del compendio immobiliare pignorato e raccolti gli elementi per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica ed in seguito il 18/05/2018 per il prosieguito e il completamento dei rilevamenti.

I verbali dei sopralluoghi effettuati sono prodotti in **Allegato 2, Verbali di sopralluogo.**

SCOPI DELLA RELAZIONE DEL C.T.U.

Nel mandato del Giudice dell'Esecuzione si richiede all'esperto, mediante deposito di relazione scritta, quanto segue:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, misure storiche e certificazioni delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle misure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo PEC e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la relazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e



sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione e verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
 - V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - iii. *altre informazioni per l'acquirente*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*



-
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, come V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D.Lgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/2005; a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 142, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
-



-
- i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - il valore per metro quadrato e il valore complessivo;
 - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
 - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
- Oltre a ciò si aggiungono le indicazioni di rito per lo svolgimento dell'incarico, il deposito e l'invio della perizia.



RISPOSTE AI QUESITI

PUNTO 3

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento sono situati a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, sono costituiti da:

- Appartamenti situati in Via dei Fiordalisi n. 17, Piano 1°, individuati al Catasto Urbano al F. 157, P.Illa 1198, Sub 3, Cat. A/3;
- Autorimessa situata in Via dei Fiordalisi n. 15, individuata al Catasto Urbano al F. 157, P.Illa 1198, Sub 4, Cat. C/6;
- Magazzino situato in Via dei Fiordalisi n. 19-21, individuato al Catasto Urbano al F. 157, P.Illa 1198, Sub 5, Cat. C/2;
- Appartamento situato in Via Nazionale n. 71 Piano T-1°, individuato al Catasto Urbano al F. 160, P.Illa 1724, sub 7, Cat. A/3;
- Basso commerciale situato in Via Nazionale n. 69 Piano T., individuato al Catasto Urbano al F. 160, P.Illa 1724, Sub 17, Cat. C/1;
- Appartamento situato in Via Luciano Rinaldi n. 1, Piano 1°, individuato al Catasto Urbano al F. 160, P.Illa 1724, Sub 21, Cat. A/3;
- Appartamento, in corso di costruzione, situato in Via Luciano Rinaldi, Piano T-1°, individuato al Catasto Urbano al F. 160, P.Illa 1724, Sub 11;
- Seminterrato, in corso di costruzione, situato in Via Luciano Rinaldi Piano S1, individuato al Catasto Urbano al F. 160, P.Illa 1724, Sub 15;
- Seminterrato, in corso di costruzione, situato in Via Luciano Rinaldi Piano S1, individuato al Catasto Urbano al F. 160, P.Illa 1724, Sub 16;
- Terreni situati in Via Luciano Rinaldi individuati al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al F. 160, P.Ile 1389, 1525, 1526, 1532, 1533, oggi parti comuni destinate a parcheggi.

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento.

I dati identificativi i beni oggetto di stima, situati a Cassibile, frazione di Siracusa, riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risultano conformi alle risultanze catastali che individuano i beni oggetto di stima, ad eccezione di un bene situato in Via dei Fiordalisi non esistente; si rilevano altresì difformità tra i dati catastali e lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta per altri due beni situati in Via dei Fiordalisi ed un bene in Via Nazionale; il tutto come meglio specificato:

- il "Magazzino in Siracusa, Via dei Fiordalisi, censito nel NCEU di Siracusa – Sezione urbana A, Foglio 157 part. 1202, cat. C/2, cl. 1, mq 20, piano I", allo stato di fatto non esiste in quanto la particella 1202 del Foglio 157 del Comune di Siracusa è stata soppressa, ed ha generato la Particella 1198 del Foglio 157 del Comune di Siracusa, che con i Sub. 4 e 5 individua l'Autorimessa, Via dei Fiordalisi n. 15 e il Magazzino, Via dei Fiordalisi n. 19-21;
- l'Autorimessa situata in Via dei Fiordalisi, censita al Foglio 157, P.Illa 1198, Sub. 4,



- è erroneamente individuata dal catasto urbano al civico n. 15, (dati riportati su visura storica e planimetria) in quanto detto immobile nello stato di fatto attuale è individuato dai n.ri civici 19-21 di Via dei Fiordalisi;
- il Magazzino situato in Via dei Fiordalisi, censito Foglio 157, P.Illa 1198, Sub. 5, è erroneamente individuato dal catasto urbano al civico n.ri 19-21, (dati riportati su visura storica e planimetria) in quanto detto immobile nello stato di fatto attuale è individuato dai n.ri civici 13-15 di Via dei Fiordalisi;
 - il Basso Commerciale, situato in Via Nazionale, censito al Foglio 160, P.Illa 1724, Sub. 17, è erroneamente individuato dal catasto urbano al civico n. 71, (dati riportati su visura storica e planimetria) in quanto detto immobile nello stato di fatto attuale è individuato dal n. civico 69 di Via Nazionale.
- (cfr. Allegati 5 e 6, Visure storiche e Planimetrie catastali).**

III. Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita.

Dopo un'attenta analisi dei documenti in atti, della documentazione catastale ed urbanistica rilasciata alla sottoscritta dagli Uffici competenti, nonché dalla presa d'atto dello stato dei luoghi, vista la consistenza catastale e la tipologia edilizia dei beni pignorati, come descritto in precedenza, ai fini della stima si ritiene opportuno formare nove lotti di vendita, come di seguito individuati:

Lotto 1

Appartamento A e Appartamento B, situati a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n. 17, Piano 1°, individuati al Catasto Urbano del Comune di Siracusa al F. 157, P.Illa 1198, Sub 3, Cat. A/3.

A tal riguardo si precisa che: i due appartamenti A e B, serviti da un unico vano scala, sono due unità abitative urbanisticamente distinte e funzionalmente autonome, ma allo stato attuale sono individuate catastalmente da un'unica particella e da un unico subalterno (sub. 3); pertanto ai fini della corretta individuazione ed eventuale trasferibilità dei beni in fase di vendita si ritiene congruo mantenere l'attuale assetto catastale e quindi trattarli come unico Lotto di vendita.

Lotto 2

Autorimessa, situata a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n.ri 19-21, piano terra, individuata al Catasto Urbano del Comune di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n. 15, F. 157, P.Illa 1198, Sub 4, Cat. C/6;

Lotto 3

Magazzino, situato a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n. 13-15, piano terra, individuato al Catasto Urbano del Comune di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n. 19-21, F. 157, P.Illa 1198, Sub 5, Cat. C/2;

Lotto 4

Appartamento, situato a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via Nazionale n. 71 Piano T-1°, individuato al Catasto Urbano del Comune di Siracusa al F. 160, P.Illa 1724, sub 7, Cat. A/3;



Lotto 5

Basso commerciale, situato a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via Nazionale n. 69 Piano T., individuato al Catasto Urbano del Comune di Siracusa, in Via Nazionale n. 71, al F. 160, P.lla 1724, Sub 17, Cat. C/1;

Lotto 6

Appartamento, situato a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via Luciano Rinaldi s.n.c., Piano 1°, individuato al Catasto Urbano del Comune di Siracusa al F. 160, P.lla 1724, Sub 21, Cat. A/3;

Lotto 7

Appartamento, in corso di costruzione, situato a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via Luciano Rinaldi, s.n.c., Piano T-1°, individuato al Catasto Urbano del Comune di Siracusa al F. 160, P.lla 1724, Sub 11, Cat. “in corso di definizione”;

Lotto 8

Seminterrato, in corso di costruzione, situato a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via Luciano Rinaldi s.n.c., Piano S1, individuato al Catasto Urbano del Comune di Siracusa al F. 160, P.lla 1724, Subalterni 15 e 16, Cat. “in corso di definizione”.

Si precisa che il seminterrato del fabbricato è costituito da tre subalterni differenti e tra loro comunicanti: 14, 15 e 16, di cui il sub. 14 non pignorato e quindi estraneo alla procedura in oggetto. Pertanto si è ritenuto congruo accorpate in un unico lotto di vendita i Subalterni 15 e 16 oggetto di questa procedura esecutiva, **(cfr. Allegato 3, Elenco immobili ed Elaborati planimetrici)**.

Lotto 9

Terreni, situati a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via Luciano Rinaldi individuati al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al F. 160, P.lle 1389, 1525, 1526, 1532, 1533. oggi parti comuni destinate a parcheggi.

Si precisa che dette particelle sono classificate nel P.R.G. della città di Siracusa, come **Zona in “Viabilità PRG”**, e più specificatamente:

- La p.lla **1389** è inserita, insieme alle p.lle 1394, 1392, 1041 del foglio 160, nella Concessione edilizia n. 15 del 13/02/1998, registrata il 19/02/1998 ai nn. 2014/1630, con la quale venne edificata una porzione di edificio posto tra Via Nazionale e Via Luciano Rinaldi, in Cassibile, Siracusa;
- Le p.lle **1525, 1526, 1532, 1533** sono asservite, nel progetto realizzato con Concessione edilizia n. 229/2005 del 15/11/2005, di cui si dettaglierà in seguito, alla funzione di parcheggio pertinenziale in riferimento alla stessa concessione.

Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e le Concessioni Edilizie prodotte in **Allegato n. 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti**.



PUNTO 4

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il Lotto 1, è costituito da due appartamenti situati a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n. 17, posti al primo piano. E' identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 157, Particella 1198, Subalterno 3, categoria A/3.

La seguente Tabella 1 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica per immobile, (cfr. Allegato 5, visure storiche per immobile):

Tabella 1

Dati identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	P.IIa	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
157	1198	3	4	A/3	2	7,5 vani	Totale 359 mq Totale escluse aree scoperte: 347 mq	Euro 484,18

L'immobile risulta intestato a: [REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il Lotto 1 è costituito da due appartamenti di seguito denominati **A** e **B**, posti al primo piano di un fabbricato di due elevazioni fuori terra, situati a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n. 17; sono serviti da un unico vano scala e sono due unità abitative urbanisticamente distinte e funzionalmente autonome, ma allo stato attuale sono individuate catastalmente da un'unica particella e un unico subalterno.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

Il fabbricato fa parte in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra.

Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile è classificata "Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22 – N.T.A.):

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

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

Servizi offerti



I beni ricadono in zone dotate di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle principali reti di servizio.

La seguente ortofoto indica la posizione nella frazione di Cassibile, Comune di Siracusa, per una immediata individuazione dei beni e del contesto.



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

- latitudine 36.977928, longitudine 15.196725.

Descrizione del fabbricato in cui sono ubicati gli appartamenti A e B

Gli appartamenti A e B oggetto di accertamento sono ubicati al primo piano di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, con tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura piana, a terrazza, rivestita con guaina impermeabilizzante.

Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto su Via dei Fiordalisi rivestita con intonaco civile per esterni di colore ocra-arancio, mentre i prospetti sul cortile interno si presentano in parte “al rustico” senza tinteggiatura finale ed in parte con tinteggiatura per esterni di colore bianco.

Dal portone di ingresso, in alluminio anodizzato, si accede al vano scala; quest’ultima realizzata in calcestruzzo armato a due rampe e rivestita in granito, conduce al piano primo al pianerottolo di distribuzione dei due appartamenti denominati:

- **A** (dx rispetto all’arrivo della scala);
- **B** (sx rispetto all’arrivo della scala).

Appartamento A (dx)

Ingresso e confini: l’accesso all’appartamento avviene dal vano scala comune dal civico n. 17 di Via dei Fiordalisi. L’appartamento confina a Nord-Est con Via dei Fiordalisi con l’affaccio principale; a Nord-Ovest con vano scala e appartamento di proprietà della stessa



ditta, individuato nella presente relazione come Appartamento B (sx); a Sud-Ovest con corte interna in comune con l'appartamento B (sx); a Sud-Est con proprietà di altra ditta.

Consistenza edilizia e distribuzione interna: l'appartamento è costituito da cinque vani destinati a soggiorno, pranzo, due camere da letto, è dotato di una cucina, un bagno e un doppio servizio; ha una consistenza edilizia di 7,5 vani ed una superficie netta interna complessiva di mq 136,73. L'altezza media dell'appartamento è di ml 3,00 circa. L'ingresso avviene dal vano scala, tramite porta tamburata in legno, direttamente sul corridoio che distribuisce tutti gli ambienti della casa; è dotato di cavedio interno di pertinenza esclusiva e di terrazza a livello alla quale si accede dalla sala da pranzo; detta terrazza è in comune con l'appartamento confinante denominato nella presente relazione come Appartamento B (sx) di proprietà della stessa ditta.

Finiture: le superfici verticali presentano intonaco civile per interni e tinteggiatura di colore bianco e nelle tonalità pastello; piastrelle in ceramica di colore bianco per le superfici verticali dei bagni e della cucina; la pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica decorate "tipo anni '70" a tappeto con eccezione dei bagni rivestiti in granito e ceramica di colore bianco; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburato del tipo cieco; gli infissi esterni sono in parte in alluminio ed in parte in PVC con avvolgibili in plastica.

Impianti: l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento ed è dotato di tre pompe di calore posizionate in Cucina, Sala da Pranzo e Camera da Letto 1; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel Bagno 2, completo dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, doccia, quest'ultima ricavata nel cavedio interno; il Bagno 1 è completo dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'appartamento risulta complessivamente discreto. (cfr. Fig. 1A (dx) e Allegato n. 11 Rilievo Fotografico).

Appartamento B (sx)

Ingresso e confini: l'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune dal civico n. 17 di Via dei Fiordalisi. L'appartamento confina a Nord-Est con Via dei Fiordalisi con l'affaccio principale; a Sud-Est con vano scala e appartamento di proprietà della stessa ditta, individuato nella presente relazione come Appartamento A (dx); a Sud-Ovest con corte interna in comune con l'appartamento A(dx); a Nord-Ovest con proprietà di altra ditta.

Consistenza edilizia e distribuzione interna: l'appartamento è costituito da tre vani destinati a salone, camera da letto e un grande Vano utilizzato come locale di sgombero, è dotato di una cucina, di un bagno e di un ripostiglio; ha una superficie netta interna complessiva di mq 133,77. L'altezza media dell'appartamento è di ml 3,00 circa. L'ingresso avviene dal vano scala, tramite porta tamburata in legno, direttamente sul corridoio che distribuisce tutti gli ambienti della casa; è dotato di cavedio interno di pertinenza esclusiva ed adibito a lavanderia, e di terrazza alla quale si accede dal grande Vano 1, in comune con l'appartamento confinante denominato nella presente relazione come Appartamento A (dx) di proprietà della stessa ditta.



Finiture: le superfici verticali presentano intonaco civile per interni e tinteggiatura di colore bianco e grigio; piastrelle in ceramica di colore scuro per le superfici verticali del bagno e della cucina; la pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica bianca a tappeto ad eccezione del bagno con ceramica di colore scuro; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburato del tipo cieco; gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica.

Impianti: l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento ed è dotato di una pompa di calore posizionate in Salone; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel cavedio interno; il bagno è completo dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, doccia, La stato di conservazione e manutenzione interno dell'appartamento risulta complessivamente buono ad eccezione del Vano 1 privo di finiture delle superfici verticali. (cfr. Fig. 1B (sx) e Allegato n. 11 Rilievo Fotografico).

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato come Lotto 1 è costituito da due Appartamenti al primo piano che al momento del sopralluogo, erano occupati da:

- Appartamento A, (dx) dai debitori [REDACTED] che [REDACTED]
- Appartamento B, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

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

Per l'immobile Lotto 1 – Appartamento, oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. al Foglio 157, P.Illa 1198, Sub 3 sono presenti le seguenti formalità.

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

- *domande giudiziali e altre trascrizioni:*
 - nessuno.
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Atto di vincolo – del 21/01/1980, notaio [REDACTED] trascritto il 28/01/1980 ai nn. 1668/1493 a favore del [REDACTED]
[REDACTED]
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali:*
 - nessuno.



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

• trascrizioni di pignoramenti:

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

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• iscrizioni di ipoteche:

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

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED] Capitale euro 72.800,58, ipoteca euro 145.601,16. (così come riportato in Relazione Notarile presente in Atti).

Nota di iscrizione - Reg. Gen. n. 5278, Reg. Part. n. 877 del 12/03/2004 – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CON ATTO del 10/03/2004 N. Rep. 65113 del NOTAIO [REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Capitale Euro 450.000, ipoteca Euro 900.000, durata anni 15.

iii. altre informazioni per l'acquirente:

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

Ai [REDACTED] gli immobili oggetto della procedura esecutiva, relativamente al Lotto 1, sono pervenuti tramite:

- Il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili al foglio 157, è pervenuto, in ragione di ½ ciascuno, per acquisto fattone con atto del 20/09/1972, notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto nel 1972 ai nn. 23631/19881 da potere di [REDACTED]

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

- nessuno.

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

- nessuno.



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

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

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

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

- Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, per la “*costruzione di un edificio in via dei Fiordalisi, Cassibile*”, rilasciata alla ditta [REDACTED] relativamente al piano terra ed al piano primo;
- Elaborato grafico del progetto di cui alla Licenza Edilizia n.2888 del 15/12/1975, e della documentazione riguardante il menzionato atto concessorio, con evidenza delle “*modifiche segnate in rosso, controfirmate, riscontrate all'atto del sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità*”, approvate il 05/02/1980;
- Atto del 28/01/1980 con cui si vincola a parcheggio un'area, come da elaborato grafico di progetto di cui sopra, e documentazione riguardante lo stesso;
- Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricadono i **beni**, si tratta della “**Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a**” del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 29/03/2018.

In merito alla **regolarità sotto il profilo urbanistico–edilizio e catastale del Lotto 1, costituito da due appartamenti A (dx) e B (sx) in esame**, si rappresenta quanto segue:

- **in via preliminare** si ribadisce e si precisa che i due appartamenti A (dx) e B (sx) sono due unità abitative autonome sia dal punto di vista urbanistico (così come da Concessione sopra menzionata), sia dal punto di vista fisico e sia dal punto di vista funzionale; allo stato attuale sono individuati catastalmente da un'unica particella e da un unico subalterno.

Riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

Per quel che riguarda il fabbricato di cui fanno parte gli appartamenti si rileva quanto segue:

- nel progetto approvato il terrazzo centrale del piano primo si sviluppava fino alla linea del prospetto posteriore, mentre ad oggi si estende fino al confine con altra ditta. Tale ampliamento del terrazzo costituisce di fatto l'estradosso dell'area del piano terra



destinata nel progetto a cavedio e oggi chiuso e di fatto assimilato alla volumetria del piano terra, con accesso dai bassi commerciali posti al piano terra.

- Si evidenzia inoltre che il prospetto principale non presenta una risega all'altezza del portone d'ingresso, come rappresentato nella planimetria di progetto. Tale condizione peraltro sembra essere riportata nelle annotazioni, segnate a penna, riscontrate all'atto del sopralluogo eseguito il 05/02/1978 per il rilascio del certificato di abitabilità.
- Si aggiunge infine che entrambi i cavedi interni agli appartamenti sono coperti superiormente con strutture precarie e che il balcone con affaccio sulla via dei Fiordalisi si estende lungo tutto il prospetto ed è comunicante tra i due appartamenti A (dx) e B (sx).

Appartamento A (dx)

Il bene in oggetto risulta **difforme** dal progetto approvato, in particolare si rileva:

- il vano ingresso non è separato dal corridoio, poiché non esiste la partizione presente nella planimetria di progetto che lo divide dal resto del disimpegno. Lo stesso appare dunque senza soluzione di continuità. Non esiste allo stato di fatto neanche il varco di collegamento tra il vano letto 2 e l'ingresso. Tali modifiche sono riportate però nella planimetria catastale depositata il 27/11/1979;
- il ripostiglio è stato trasformato in bagno e per far ciò è stata occupata una porzione di superficie del cavedio per realizzare la doccia;
- nel prospetto sul cortile interno, in corrispondenza del vano destinato a sala da pranzo è stato realizzato un varco, sul prospetto sul cortile interno, di comunicazione con l'esterno per consentire l'accesso al terrazzo centrale.

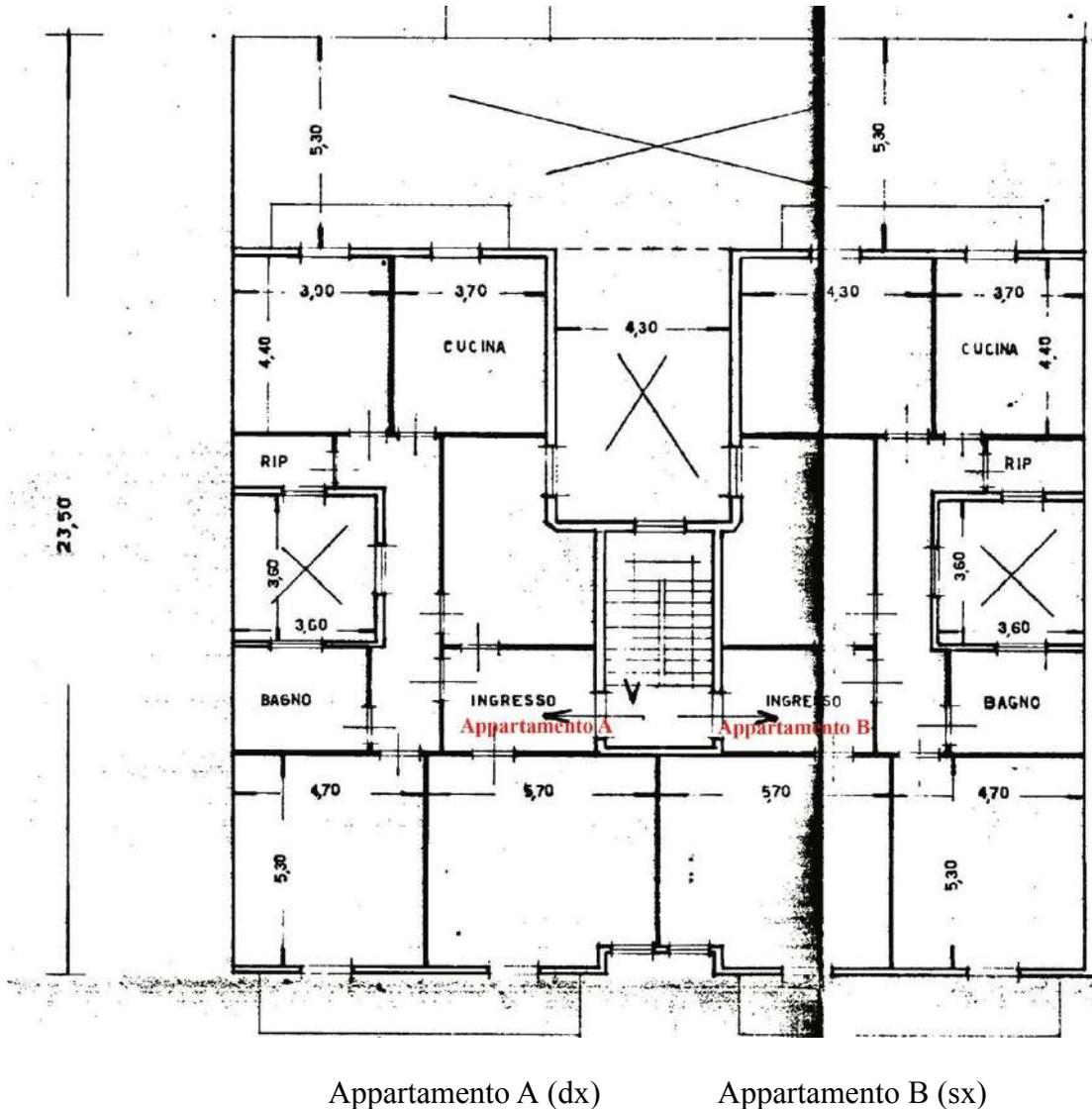
Appartamento B (sx)

Il bene in oggetto risulta **difforme** dal progetto approvato nella distribuzione interna, ad oggi notevolmente differente così come descritto al punto II della presente relazione.

In merito alle difformità degli Appartamenti A e B si vedano gli schemi planimetrici di seguito indicati. Si riportano, in particolare, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato nel 1975, con modifiche apportate in sede di sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità, in data 05/02/1980, e lo stato dei luoghi all'oggi messi a confronto, (cfr. **Fig. 1, Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, Fig. 1A e Fig. 1B, planimetrie dello stato di fatto dei luoghi**).



Fig. 1
Planimetria piano primo, progetto approvato con
Concessione edilizia n. 2888 del 15/12/1975



Appartamento A (dx)

Appartamento B (sx)



Fig. 1A

Appartamento A (dx), planimetria piano primo, Stato di fatto.

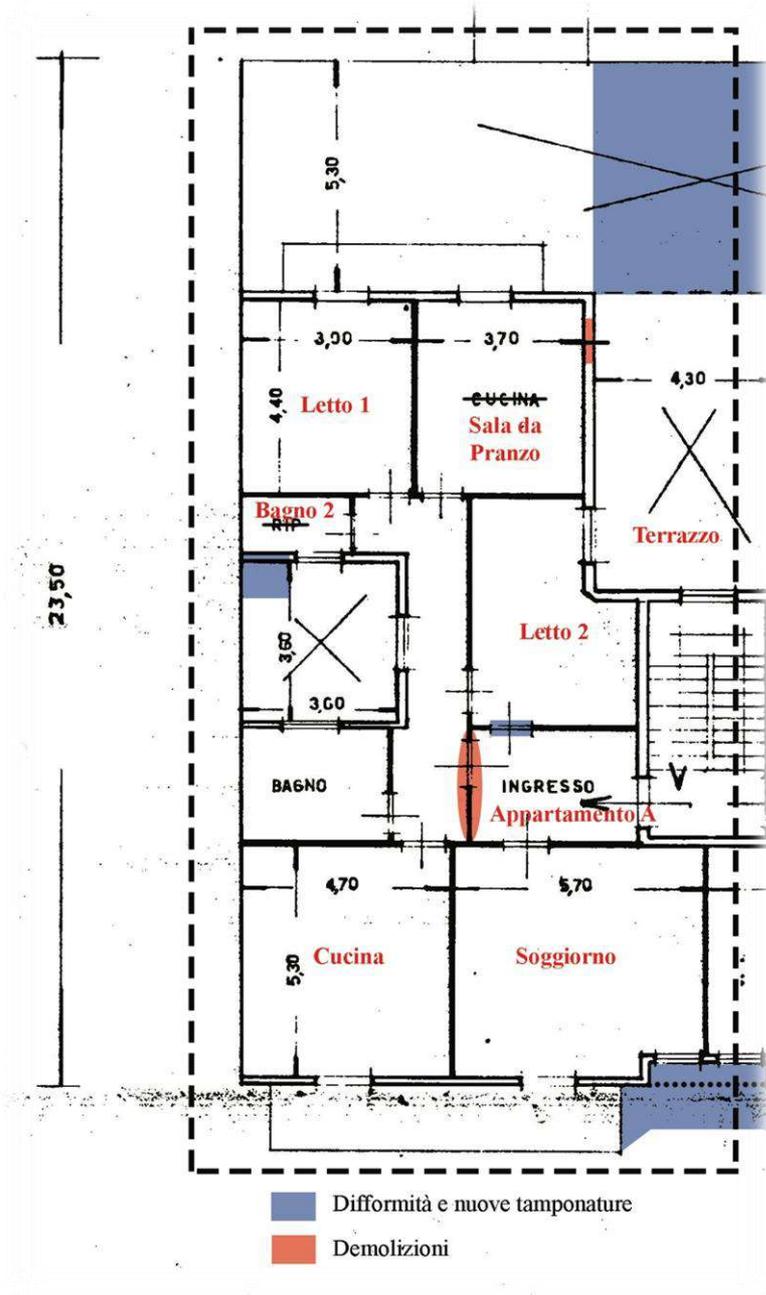
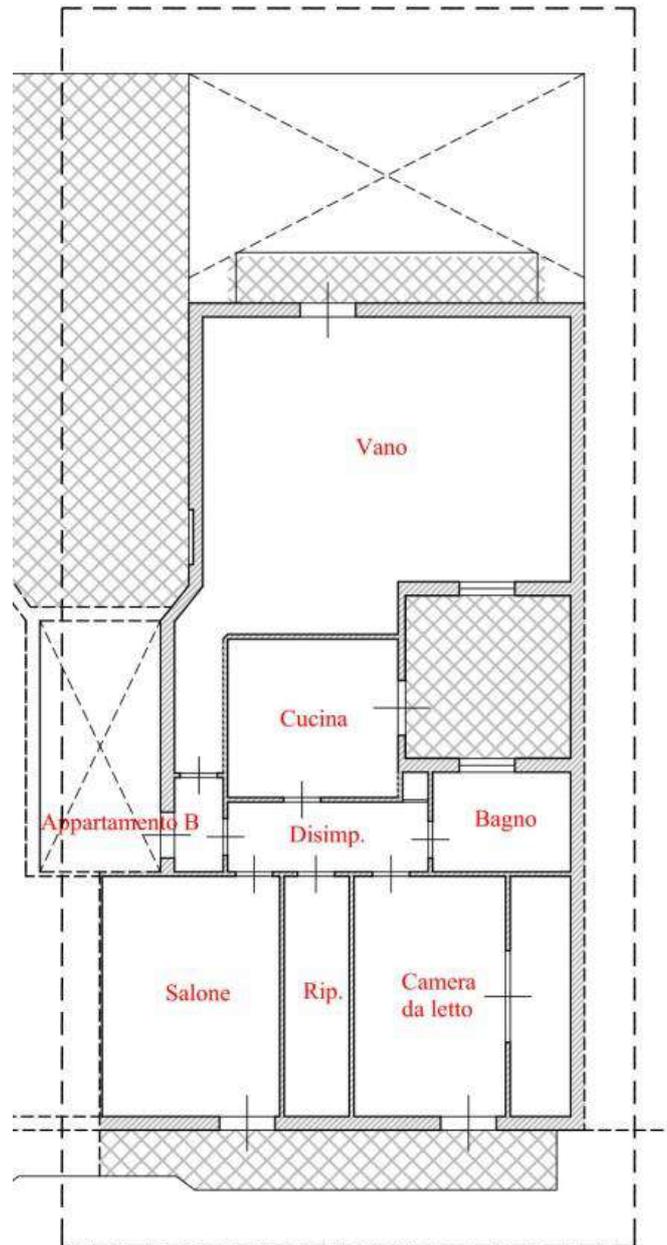


Fig. 1B

Appartamento B (sx), planimetria piano primo, Stato di fatto



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



Riguardo il profilo catastale:

Si rileva che la planimetria catastale degli appartamenti, accatastati con un unico subalterno, è difforme dallo stato dei luoghi, sia nella distribuzione interna sia nella modalità di accatastamento; pertanto vanno adeguate le planimetrie di entrambi gli appartamenti A e B allo stato di fatto, assegnando due subalterni differenti.

Riguardo l'esistenza del certificato di agibilità:

Gli immobili A e B sono sprovvisti di Certificato di Agibilità.

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

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

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate per il bene oggetto di accertamento, individuato come **Lotto 1, Appartamento A (dx) e Appartamento B (sx)**, e descritte nel precedente paragrafo, si espone quanto segue:

Sanabilità Urbanistica:

Per il Lotto 1, costituito da due appartamenti A e B, è possibile sanare le difformità urbanistiche riscontrate tramite istanza di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, in quanto gli abusi riscontrati sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta.

Poiché si tratta di opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi, il rilascio del suddetto Permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria. *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere*



la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

La **sanzione pecuniaria** da pagare, viene forfettariamente determinata in **Euro 500,00**, come da prassi consolidata presso l'U.T. del Comune di Siracusa.

I **costi** per il rilascio del titolo abilitativo come descritto in precedenza, considerando il versamento dei diritti agli uffici, le spese generali e le competenze tecniche può essere indicato in via forfettaria in circa **Euro 2.500,00**.

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

- Sanzione pecuniaria	€ 500,00
- <u>Rilascio titolo abilitativo in sanatoria</u>	<u>€ 2.500,00</u>
Totale	€ 3.000,00

Regolarizzazione Catastale:

Le difformità catastali riscontrate per il Lotto 1, possono essere regolarizzate tramite **aggiornamento delle planimetrie catastali dei due appartamenti**, precisando che questi devono essere accatastati con due subalterni diversi, essendo giù urbanisticamente individuati come due unità immobiliari distinte, così come da Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975 (**cf. Allegato 9**), tramite inserimento di due nuove planimetrie castali con il sistema DOCFA.

I costi necessari per le spese di adeguamento catastale consistono nel versamento dei diritti fissi per l'inserimento della nuova planimetria catastale tramite sistema DOCFA e le spese per le competenze tecniche, stimabili forfettariamente attorno ai 500.00 Euro per ogni inserimento DOCFA.

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

- <u>Regolarizzazione catastale: Competenze tecniche e DOCFA</u>	<u>€ 500,00 x n. 2</u>
Totale	€ 1.000,00

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

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

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



In dettaglio quindi i costi per il rilascio del certificato di agibilità sono di seguito meglio identificati:

- Certificato di agibilità	€ 3.000,00
Totale	€ 3.000,00

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

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

Si precisa che per gli immobili in questione è stato redatto un solo Certificato di Prestazione Energetica, esclusivamente per l'appartamento A, in riferimento a quanto previsto dall'art. 6 del D.lgs. 192/2005, co. 4 secondo cui la redazione di un solo attestato di prestazione energetica per un gruppo di unità immobiliari può avvenire "qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione."

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

I criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile" sono tratti, dove possibile l'applicazione, dalla norma UNI 10750/2005 e dalla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

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

La superficie commerciale di un immobile residenziale viene computata come somma della *superficie dei vani principali e accessori diretti* e della superficie omogeneizzata delle *pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a servizio* dell'unità immobiliare. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi, terrazze e similari, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 30 % della superficie, fino a 25 mq, nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 mq; nel caso, invece di pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie



omogeneizzata va computata nella misura del 15 % della superficie, fino a 25 mq, e nella misura del 5 % per la quota eccedente i 25 mq.

Per quanto riguarda invece le pertinenze esclusive accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Considerate le suddette precisazioni, **nel caso degli appartamenti A (dx) e B (sx) – Lotto 1**, in esame, si hanno i calcoli di seguito riportati:

LOTTO 1 – Appartamento A (dx) e B (sx)							
Siracusa, frazione di Cassibile							
Via dei Fiordalisi n. 17, piano primo, in NCEU foglio 157, p.lla 1198, sub 3							
APPARTAMENTO A (dx)							
Superficie Residenziale	Vano	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. omogen.	Esposizione	Altezza (m)	Condizioni
	Ingresso-disimpegno	22,21		100%	Interna	3,00	Discreto
	Soggiorno	28,62		100%	Nord-Est via dei Fiordalisi	3,00	Discreto
	Cucina	24,91		100%	Nord-Est via dei Fiordalisi	3,00	Discreto
	Bagno 1	8,25		100%	Cavedio interno	3,00	Discreto
	Bagno 2	2,88		100%	Cavedio interno	3,00	Discreto
	Letto 2	16,64		100%	Sud-Ovest Terrazza interna	3,00	Discreto
	Letto 1	16,94		100%	Sud-Ovest	3,00	Discreto
	Sala da pranzo	16,28		100%	Sud-Ovest e Nord-Ovest	3,00	Discreto
	Totale	136,73	153,86				
Superficie non Residenziale	Balcone su cortile interno		6,60	30%	Sud-Ovest cortile interno		Buono
	Balcone su fronte principale		12,30	30%	Nord-Est Via dei Fiordalisi		Buono
	Cavedio interno		12,64	30%	-		Buono
	Terrazzo		49,10	30% fino a 25 mq 10% oltre 25 mq	Sud-Ovest e Nord-Ovest		Mediocre
	Totale		77,14				

Carmela Cannarella | Architetto

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

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

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



La superficie commerciale omogeneizzata dell' **APPARTAMENTO A (dx)**, per cui verrà elaborata la stima, è dunque così valutata:

Superficie residenziale lorda:

Superficie coperta vani principali mq 153,86

Superficie non residenziale lorda:

Superficie balcone interno: mq 6,60 x 30% mq 1,98

Superficie balcone lato strada: mq 12,30x 30% mq 3,69

Superficie cavedio: mq12,64 x 30% mq 3,79

Superficie terrazzo: mq 25,00 x 30% mq 7,50

mq 24,10 x 10% mq 2,41

Totale superficie commerciale - Appartamento A (dx) arrotondata mq 173,00

APPARTAMENTO B (sx)							
	Vano	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. omogen.	Esposizione	Altezza (m)	Condizioni
Superficie Residenziale	Ingresso	2,15		100%	Interna	3,00	Buono
	Disimpegno	6,57		100%	Interna	3,00	Ottimo
	Vano 1	54,17		100%	Sud-Ovest	3,00	al rustico
	Cucina	12,66		100%	Cavedio interno	3,00	Ottimo
	Bagno	6,45		100%	Cavedio interno	3,00	Ottimo
	Salone	20,03		100%	Nord-Est via dei Fiordalisi	3,00	Ottimo
	Ripostiglio	7,32		100%	Nord-Est via dei Fiordalisi	3,00	Buono
	Camera da letto	24,42		100%	Nord-Est via dei Fiordalisi	3,00	Ottimo
	Totale	133,77	154,55				
	Superficie non Residenziale	Balcone lato strada		12,30	30%	Nord-Est Via dei Fiordalisi	
Balcone lato interno			7,15	30%	Sud-Ovest cortile interno		Discrete
Cavedio interno			12,64	30%	-		Buono
Totale			32,09				

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



La superficie commerciale omogeneizzata dell' **APPARTAMENTO B (sx)**, per cui verrà elaborata la stima, è dunque così valutata:

Superficie residenziale:

Superficie coperta vani principali mq 154,55

Superficie non residenziale:

Superficie balcone strada: mq 12,30 x 30% mq 3,69

Superficie balcone interno: mq 7,15 x 30% mq 2,14

Superficie cavedio mq: 12,64 x30% mq 3,79

Totale superficie commerciale – Appartamento B mq 164,17

Totale superficie commerciale B (arrotondata al mq) mq 164,00

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

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

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

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

II. Stima per capitalizzazione del reddito.

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

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

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

Stima Appartamento A (dx)

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

Valore per metro quadrato dell'Appartamento A(dx).

Per la stima appartamento A, destinato ad abitazione, si è tenuto conto delle caratteristiche



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

Fonte	Quotazione di mercato	
Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto	Media dei valori forniti 9.00,00 €/mq	
Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI	<u>Quotazione Abitazioni Civili</u> Comune di Siracusa - Cassibile (codice di zona E1 - suburbana) Stato conservativo normale – II Semestre 2017 Valore min = 650, 00 €/mq - Valore max = 940,00 €/mq Valore <u>minimo</u> OMI = 650,00 €/mq	
	Valore di mercato Medio	775,00 €/mq

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 775,00/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

Pertanto si ottiene:

Bene immobile – Lotto 1	superficie commerciale	valore unitario	probabile valore venale
Appartamento A (dx)	173,00	€ 775,00	€ 134.075,00

Il più probabile valore di mercato del bene Lotto 1, Appartamento A (dx), è pari a:
€ 134.075,00 (diconsi **Euro Centotrentaquattromilazero settantacinque/00**)

2. Stima per capitalizzazione del reddito

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

Bene immobile – Lotto 1	superficie commerciale	€/mq x mese	Locazione mensile
Appartamento A(sx)	173,00	2,9	€ 501,70



Che annualmente è pari a:

€/mese € 501,70 x 12 mesi = €/annui 6.020,40.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, adeguamento impianti, e spese varie) sono quantificabili intorno al 30% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 4.214,28 come si evince dalla seguente tabella:

Bene immobile – Lotto 1	reddito lordo	Oneri	reddito netto
Appartamento A(dx)	€ 6.020,40	€ 1.806,12	€ 4.214,28

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di beni, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%. Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di € **105.357,00**, come si evince dalla tabella seguente:

Bene immobile – Lotto 1	reddito netto	saggio capitalizzazione	probabile valore venale
Appartamento A(dx)	€ 4.214,28	4%	€ 105.357,00

Il più probabile valore per capitalizzazione dei redditi del bene Lotto 1, Appartamento A (dx), è pari a:

€ 105.357,00 (diconsi Euro Centocinquemilatrecentocinquantesette/00)

Valore Venale dell'immobile Lotto 1, Appartamento A (dx)

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

Bene immobile – Lotto 1	Media aritmetica
Appartamento A (dx)	(€ 134.075,00 + € 105.357,00) / 2 = € 119.716,00
Totale	

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

€ 119.716,00 (Euro Centodiciannovemilasettecentosedici/00)

Stima Appartamento B (sx)

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

Valore per metro quadrato dell'Appartamento B(sx).

Per la stima appartamento A, destinato ad abitazione, si è tenuto conto delle caratteristiche della zona la cui prevalente destinazione d'uso è quella residenziale e delle condizioni generali dell'immobile buone. Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa pubblicate dell'OMI (Osservatorio del



Mercato Immobiliare) e quelli delle Agenzie immobiliari operanti nella zona, si sono assunti i valori immobiliari medi per metro quadrato, come si di seguito in tabella:

Fonte	Quotazione di mercato	
Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto	Media dei valori forniti 9.00,00 €/mq	
Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI	Quotazione Abitazioni Civili Comune di Siracusa - Cassibile (codice di zona E1 - suburbana) Stato conservativo normale – II Semestre 2017 Valore min = 650, 00 €/mq - Valore max = 940,00 €/mq Valore medio OMI = 795,00 €/mq	
	Valore di mercato Medio	847,50 €/mq

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 847,50/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

Pertanto si ottiene:

Bene immobile – Lotto 1	superficie commerciale	valore unitario	probabile valore venale
Appartamento B (sx)	164,00	€ 847,50	€ 138.990,00

Il più probabile valore di mercato del bene Lotto 1, Appartamento B (sx), è pari a:
€ 138.990,00 (diconsi **Euro Centotrentottomilanovecentonovanta/00**)

2. Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Siracusa, che individuano i valori locativi per i le abitazioni civili in stato conservativo “normale” compresi tra 2,9 e 4,2 €/mq e viste le condizioni generali di manutenzione dell’immobile in oggetto, “buone” si assume quale valore locativo medio 3,5 €/mq. Pertanto il canone mensile lordo dell’immobile è pari a:

Bene immobile – Lotto 1	superficie commerciale	€/mq x mese	Locazione mensile
Appartamento A(sx)	164,00	3,5	€ 574,00

Che annualmente è pari a:

€/mese € 574,00 x 12 mesi = €/annui 6.888,00.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione,



adeguamento impianti, e spese varie) sono quantificabili intorno al 30% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 4.821,60 come si evince dalla seguente tabella:

Bene immobile – Lotto 1	reddito lordo	Oneri	reddito netto
Appartamento A(dx)	€ 6.888,00	€ 2.066,40	€ 4.821,60

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di beni, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%. Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di **€ 120.540,00**, come si evince dalla tabella seguente:

Bene immobile – Lotto 1	reddito netto	saggio capitalizzazione	probabile valore venale
Appartamento A(dx)	€ 4.821,60	4%	€ 120.540,00

Il più probabile valore per capitalizzazione dei redditi del bene Lotto 1, Appartamento B (sx), è pari a: **€ 120.540,00** (diconsi **Euro Centoventimilacinquecentoquaranta/00**)

Valore Venale dell'immobile Lotto 1, Appartamento B (sx)

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

Bene immobile – Lotto 1	Media aritmetica
Appartamento B (sx)	(€ 138.990,00 + € 120.540,00) / 2 = € 129.765,00
Totale	€ 129.765,00

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

€ 129.765,00 (Euro Centoventinovemilasettecentosessatnacinque/00)

Valore Venale dell'immobile Lotto 1, Appartamento A (dx) + B (sx)

Bene immobile – Lotto 1	Media aritmetica
Appartamenti A (dx) + B (sx)	(€ 119.716,00 + € 129.765,00) = € 249.481,00
Totale	€ 249.481,00

Il più probabile valore del bene, **Lotto 1 – Appartamenti A e B**, è pari a:

€ 249.481,00 (Euro Duecentoquarantanovemilaquattrocentottantuno/00)



Aggiunte e detrazioni

Al più probabile valore di mercato, per l'immobile in questione, Lotto 1 appartamenti A e B è necessario decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e relativi all'ottenimento del Certificato di Agibilità, come segue in tabella:

Valore al lordo di spese e decurtazioni	€ 249.481,00
Costi per regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Spese di aggiornamento catastale: competenze tecniche e DOCFA	€ 1.000,00
Spese per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità	€ 3.000,00
Valore al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 242.481,00 ed in cifra tonda € 242.481,00

Valore venale del Lotto 1, Appartamenti A e B, al netto delle superiori detrazioni:

€ 242.481,00 (Euro Duecentoquarantaduequattrocentottantuno/00).



LOTTO 2



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene componente il lotto e oggetto di pignoramento è costituito da un'autorimessa posta al piano terra, situata a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, Via dei Fiordalisi n. 19-21. E' identificato al Nuovo Catasto Fabbricati in Via dei Fiordalisi n. 15 (anziché 19-21) al foglio 157 del Comune di Siracusa, Particella 1198, Subalterno 4, categoria C/6.

La seguente Tabella 2 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica per immobile, (cfr. **Allegato 5, Visure storiche**):

Tabella 2

Dati identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	P.IIa	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
157	1198	4	4	C/6	4	148 mq	161 mq	Euro 557,98

L'immobile risulta intestato a: [REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene è costituito da un'autorimessa posta al piano terra di un fabbricato di due elevazioni fuori terra. E' situato nel Comune di Siracusa, Cassibile, in Via dei Fiordalisi n. 19-21, in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile è classificata "Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22 – N.T.A.):

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

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

Servizi offerti.

Per quanto detto, i beni ricadono in zone dotate di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle principali reti di servizio.

Le seguenti ortofoto indicano la posizione nella frazione di Cassibile, Comune di Siracusa, per una immediata individuazione dei beni e del contesto.





Le coordinate G.P.S. per meglio individuare il bene immobile in oggetto, sono:
- latitudine 36.977928, longitudine 15.196725.

Descrizione del fabbricato in cui è ubicata l'Autorimessa

L'Autorimessa, individuata come Lotto 2 e oggetto di accertamento è ubicata al Piano Terra di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, con tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura piana, a terrazza, rivestita con guaina impermeabilizzante.

Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto su Via dei Fiordalisi rivestita con intonaco civile per esterni di colore arancio, mentre i prospetti sul cortile interno si presentano in parte "al rustico" senza tinteggiatura finale ed in parte con tinteggiatura per esterni di colore bianco.

Autorimessa

Ingresso e confini: l'accesso all'Autorimessa avviene da Via dei Fiordalisi n. 19-21 tramite due grandi aperture. Confina a Nord-Est con Via dei Fiordalisi; a Sud-Est con vano scala di proprietà della stessa ditta; a Sud-Ovest con cortile interno di proprietà della stessa ditta; a Nord-Ovest con proprietà di altra ditta. Sul lato a Sud-Est è presente una porta in legno tamburato che mette in comunicazione l'Autorimessa con il vano scala di proprietà della stessa ditta.

Consistenza edilizia e distribuzione interna: l'Autorimessa è costituita da un unico grande ambiente di Mq 150,00 circa ed ha una consistenza catastale di mq 148,00; l'altezza media è di ml 3,95 circa. Sono presenti due grandi aperture di ingresso dalla pubblica Via Dei Fiordalisi, delle dimensioni di ml 2,50 con un'altezza di ml 3,05, in alluminio anodizzato e saracinesca esterna. Sono presenti due finestre sul fronte a Sud-Ovest poste all'altezza da terra di ml 3,00 circa che prospettano sul caviedio interno di proprietà della stessa ditta.

Finiture: le superfici verticali presentano intonaco civile per interni di colore bianco; la pavimentazione dell'Autorimessa è in ceramica chiara a tappeto; i soffitti, piani, sono



tinteggiati di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e saracinesca esterna.

Impianti: l'impianto elettrico è realizzato, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di punti idrici; Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'Autorimessa risulta complessivamente buono.

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato nella presente relazione come Lotto 2, costituito da Autorimessa al piano terra, al momento del sopralluogo, era vuoto e nel pieno possesso dei debitori [REDACTED] che hanno consentito l'accesso all'immobile.

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

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

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

Per l'immobile Lotto 2 – Autorimessa, oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. al Foglio 157, P.lla 1198, Sub 4 sono presenti le seguenti formalità.

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

- *domande giudiziali e altre trascrizioni:*
 - nessuno.
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Atto di vincolo – del 21/01/1980, notaio [REDACTED] di Siracusa, trascritto il 28/01/1980 ai nn. 1668/1493 a favore del [REDACTED]

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

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

- *trascrizioni di pignoramenti:*

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

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- *iscrizioni di ipoteche:*



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

A favore: [REDACTED]
[REDACTED] 23.

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

Nota di iscrizione - Reg. Gen. n. 5278, Reg. Part. n. 877 del 12/03/2004 – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CON ATTO del 10/03/2004 N. Rep. 65113 del NOTAIO [REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] relativa agli immobili P.LLE 498/1-2, 1198/1-2-3, 1202, Capitale Euro 450.000, ipoteca Euro 900.000, durata anni 15.

iii. *altre informazioni per l'acquirente:*

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

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

- Il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili al foglio 157, è pervenuto, in ragione di ½ ciascuno, per acquisto fattone con atto del 20/09/1972, notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto nel 1972 ai nn. 23631/19881 da podere di [REDACTED]
[REDACTED]

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

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

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

Al fine di rispondere al presente quesito è stata rivolta istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa in data 05/01/2018, prot. gen. n. 0002218, a seguito della quale è stata



acquisita la seguente documentazione, (**cf. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti**):

- Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, per la “*costruzione di un edificio in via dei Fiordalisi, Cassibile*”, rilasciata alla ditta [REDACTED] relativamente al piano terra ed al piano primo;
- Elaborato grafico del progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, e della documentazione riguardante il menzionato atto concessorio, con evidenza delle “*modifiche segnate in rosso, controfirmate, riscontrate all’atto del sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità*”, approvate il 05/02/1980;
- Atto con cui si vincola a parcheggio un’area come da elaborato grafico di progetto di cui sopra e della documentazione riguardante lo stesso;
- Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della **zona omogenea in cui ricadono i beni**, si tratta della “**Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a**” del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico in data 29/03/2018.

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

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

lo stato dei luoghi così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta, rispetto al progetto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato, **risulta difforme**. In particolare si rileva che una delle due finestre è stata trasformata in porta mentre l’altra è stata ridimensionata.

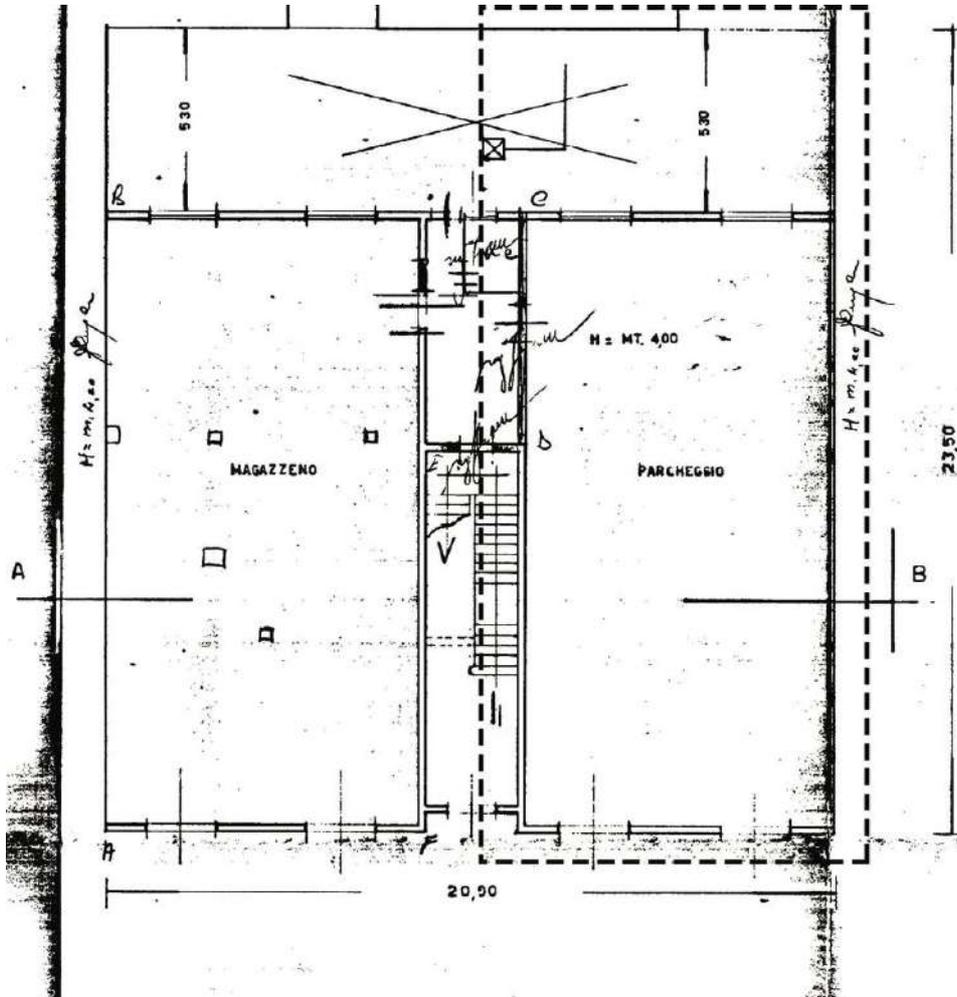
Si precisa che l’immobile ha destinazione d’uso a garage, come si evince dal progetto.

Riguardo le difformità sopra elencate si riportano di seguito, in particolare, lo schema planimetrico dell’ultimo progetto approvato con Licenza edilizia n. 2888 del 15/12/1975 che appare pressoché conforme allo stato di fatto.



Fig. 2

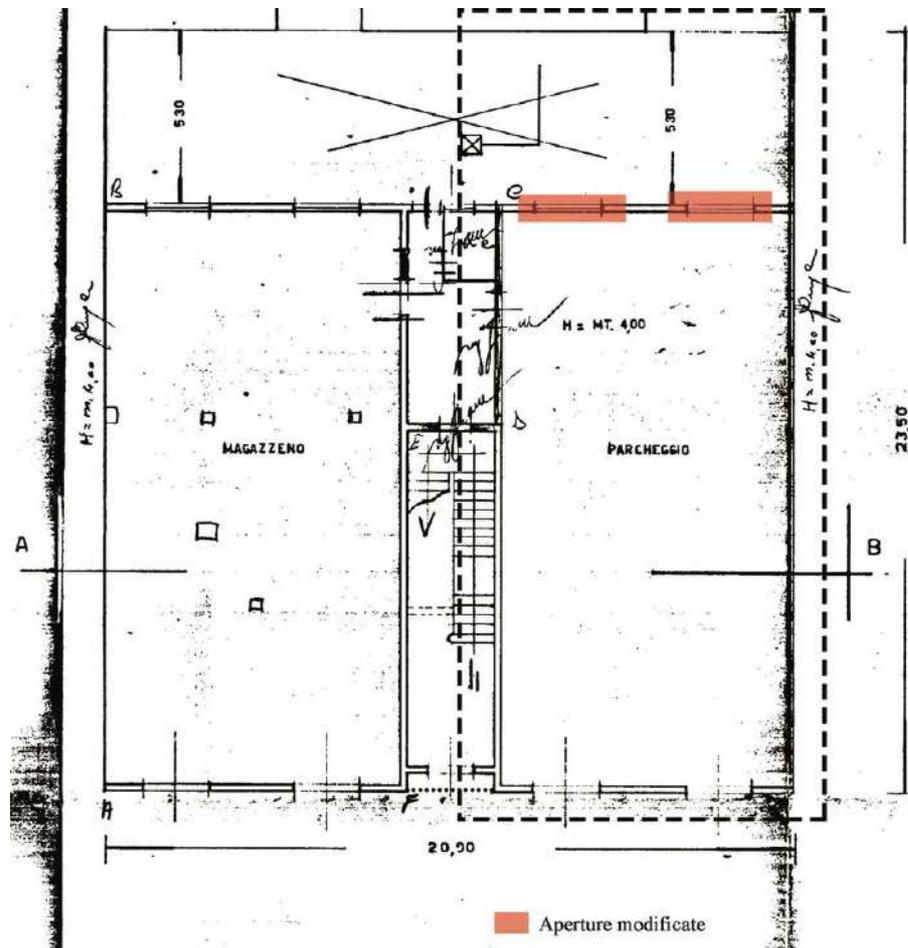
Planimetria piano terra, progetto approvato con
Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975 e modifiche del 05/02/1980.



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



Fig. 2.1
Planimetria piano terra, stato di fatto



riguardo il profilo catastale:

l'immobile Lotto 2 Autorimessa, posto al piano terra **non è conforme all'attuale planimetria catastale** che evidenzia la presenza di una partizione interna non è presente, l'immobile allo stato di fatto è costituito infatti da un vano unico, come indicato tra l'altro nel progetto. Inoltre la planimetria catastale non riporta il varco di comunicazione tra il sub in oggetto e il sub 6 (vano scala), confinante e dunque anche comunicante. La planimetria catastale deve essere dunque regolarizzata in relazione alla situazione urbanistica, (**cf. Allegato 6, planimetrie catastali**).

Riguardo l'esistenza del certificato di agibilità:

per l'immobile oggetto di accertamento **non risulta è presente alcun certificato di agibilità**. Dalle ricerche effettuate risulta un certificato di agibilità rilasciato in data 15/02/1980 (**cf. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti**). In tale documento viene citato



distintamente l'immobile del piano terra con accesso da via dei Fiordalisi n. 13 e 15, individuato nella presente relazione come Lotto 3. Sembra evidente quindi che tale agibilità non riguardi l'intero edificio, ma soltanto l'immobile chiaramente specificato, di conseguenza il Lotto 2 in questione ne risulta privo.

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

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

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate per il bene oggetto di accertamento, individuato come Lotto 2, e descritte nel precedente paragrafo, si espone quanto segue:

Sanabilità Urbanistica:

Autorimessa

E' necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, così come da Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975 e modifiche del 05/02/1980, e pertanto ripristinare le due finestre che prospettano sul cortile interno, con forma e dimensione originarie, tramite una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) da un tecnico abilitato, al Comune di Siracusa.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, così come esposto possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno ai 2.500,00 Euro.

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



- Ripristino dello stato de luoghi	€ 2.500,00
- Diritti Istruttoria progetto	€ 50,00
- Diritti di segreteria	€ 30,00
- <u>Competenze tecniche</u>	€ 1.000,00
Totale	€ 3.580,00

Regolarizzazione Catastale:

La difformità riscontrata tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi potrà essere regolarizzata, successivamente al ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica, con l'inserimento della nuova planimetria Catastale.

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

Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

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

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

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

Per l'immobile in questione, Autorimessa, non è richiesta ai sensi di legge la certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica.

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

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

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

Considerate le suddette precisazioni, **nel caso dell'autorimessa – Lotto 2** - in esame, si hanno i calcoli di seguito riportati:



LOTTO 2 – Autorimessa Cassibile, frazione di Siracusa Via dei Fiordalisi n. 19-21, piano terra, in NCEU foglio 157, p.lla 1198, sub 4							
Superficie Vani principali	Vano	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff. omogen.	Esposizione	Altezza (m)	Condizioni
	Vano principale	149,45		100%	Nord-Est via dei Fiordalisi, e Sud-Ovest	3,95	Buono
	Totale	149,45	162,03				

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

Superficie coperta lorda:

Superficie vani principali mq 162,03

Totale superficie commerciale mq 162,03

Totale superficie commerciale Lotto 2 (arrotondata al mq) mq 162,00

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

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

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

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

II. Stima per capitalizzazione del reddito.

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



Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

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

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

Valore per metro quadrato del Lotto 2, Autorimessa.

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

Fonte	Quotazione di mercato	
Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto	Media dei valori forniti 600,00 €/mq	
Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI	Quotazione Box nella frazione di Cassibile (codice di zona E1) Stato conservativo normale – II Semestre 2017 Valore min = 400, 00 €/mq - Valore max = 500,00 €/mq Valore Medio OMI = 450,00 €/mq	
	Valore di mercato Medio	525,00 €/mq

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 525,00 €/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

Pertanto si ottiene:

Bene immobile – Lotto 2	superficie commerciale	valore unitario	probabile valore venale
Autorimessa	162	€ 525,00	€ 85.050,00

Il più probabile valore per stima sintetica del bene, Lotto 2, Autorimessa, è pari ad € 85.050,00 (Euro Ottantacinquemilazerocinqua/00)



2. Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa, che individuano i valori locativi per i box e autorimesse in stato conservativo "normale" compresi tra 1,6 e 2,2 €/mq e viste le condizioni generali di manutenzione dell'immobile in oggetto si assume quale valore locativo "medio" 1,9 €/mq. Pertanto il canone mensile lordo dell'immobile è pari a:

Bene immobile – Lotto 2	superficie commerciale	€/mq x mese	reddito lordo
Autorimessa	162	1,9	€ 307,80

Che annualmente è pari a:

€/mese 307,80 x 12 mesi = €/annui 3.693,60.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, adeguamento impianti, e spese varie) sono quantificabili intorno al 30% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 2.585,52 come si evince dalla seguente tabella:

Bene immobile – Lotto 2	reddito lordo	Oneri	reddito netto
Autorimessa	€ 3.693,60	€ 1.108,08	€ 2.585,52

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di beni, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%. Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di € **64.638,00**, come si evince dalla tabella seguente:

Bene immobile – Lotto 2	reddito netto	saggio capitalizzazione	probabile valore venale
Autorimessa	€ 2.585,52	4%	€ 64.638,00

Il più probabile valore per capitalizzazione dei redditi del bene Lotto 2, Autorimessa è pari a: € **64.638,00** (diconsi **Euro Sessantaquattromilaseicentotrentotto/00**)

Valore Venale dell'immobile Lotto 2

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

Bene immobile – Lotto 2	Media aritmetica
Autorimessa	(€ 85.050,00 + € 64.638,00) / 2 = € 74.844,00



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

€ 74.844,00 (Euro Settantaquattromilaottocentoquarantaquattro/00)

Aggiunte e detrazioni

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

Valore al lordo di spese e decurtazioni	€ 74.844,00
Spese per il ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione Urbanistica	€ 3.580,00
Spese per aggiornamenti catastali – competenze tecniche e DOCFA	€ 800,00
Spese per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità	€ 3.000,00
Valore al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 67.464,00 ed in cifra tonda € 67.464,00

Valore venale del bene Lotto 2, Autorimessa, al netto delle superiori detrazioni:

€ 67.464,00 (Euro Sessantasettemilaquattrocentosessantaquattro/00).



LOTTO 3



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene componente il lotto e oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino a piano terra, situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, Via dei Fiordalisi n. 13-15. E' identificato al Nuovo Catasto Fabbricati in Via dei Fiordalisi n. 19-21 (anziché 13-15) al foglio 157 del Comune di Siracusa, Particella 1198, Subalterno 5, categoria C/2.

La seguente Tabella 3 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica per immobile (**cf. Allegato 5, Visure storiche**):

Tabella 3

Dati identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	P.IIa	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
157	1198	5	4	C/2	3	168 mq	194 mq	Euro 451,18

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

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene è costituito da un magazzino posto al piano terra di un fabbricato di due elevazioni fuori terra. E' situato nel Comune di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n.13-15, in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile è classificata "Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22 – N.T.A.):

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

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

Servizi offerti

Per quanto detto, i beni ricadono in zone dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio.

Le seguenti ortofoto indicano la posizione nella frazione di Cassibile, Comune di Siracusa, per una immediata individuazione dei beni e del contesto.





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

- latitudine 36.977928, longitudine 15.196725.

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato il magazzino

Il magazzino, individuato come Lotto 3 e oggetto di accertamento è ubicato al Piano Terra di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, con tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura piana, a terrazza, rivestita con guaina impermeabilizzante.

Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto su Via dei Fiordalisi rivestita con intonaco civile per esterni di colore arancio, mentre i prospetti sul cortile interno si presentano in parte “al rustico” senza tinteggiatura finale ed in parte con tinteggiatura per esterni di colore bianco.

Magazzino.

Ingresso e confini: l'accesso al Magazzino avviene da Via dei Fiordalisi n. 13-15 tramite due grandi aperture e da Via del Fiordalisi n. 17 tramite il vano scala del fabbricato. Confina a Nord-Est con Via dei Fiordalisi; a Nord-Ovest con vano scala di proprietà della stessa ditta ed in parte con l'Autorimessa di proprietà della stessa ditta e individuata nella presente relazione come Lotto 2; a Sud-Ovest con cortile interno di proprietà della stessa ditta; a Sud-Est con proprietà di altra ditta.

Consistenza edilizia e distribuzione interna: (cfr. Allegato n. 12 Rilievo Planimetrico) il Magazzino è costituito da un ambiente principale di Mq 150,00 circa con un'altezza media di ml 3,95 circa; è dotato di un disimpegno e di un bagno che prospettano sul cortile interno, di pertinenza, tramite una porta dall'antibagno e finestra dal bagno, entrambe in alluminio anodizzato; ha una consistenza catastale di mq 168,00. Sono presenti due grandi aperture di ingresso dalla pubblica Via Dei Fiordalisi, delle dimensioni di ml 2,50 con un'altezza di ml 3,05, in alluminio anodizzato e saracinesca esterna. Dal magazzino si accede al cortile interno di pertinenza, oltre che dalla porta del disimpegno anche



dall'ambiente principale tramite due varchi murari delle dimensioni di ml 2,50 e altezza di ml 3,05 circa. Si precisa che detto cortile interno, di mq 100,00 circa, è stato coperto con soletta in cemento armato, senza alcun titolo autorizzativo, di cui si dettaglierà nei paragrafi successivi.

Finiture: le superfici verticali presentano intonaco civile per interni di colore bianco e piastrelle di ceramica decorata tipo "anni 70" per il bagno; la pavimentazione del Magazzino è in gres tipo cemento mentre la pavimentazione del cortile interno è in ceramica decorata "tipo anni '70" a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e saracinesca esterna.

Impianti: l'impianto elettrico è realizzato, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; il bagno completo è dotato dei quattro pezzi sanitari lavabo, wc, bidet e vasca da bagno; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Lo stato di conservazione e manutenzione interno del Magazzino risulta complessivamente discreto.

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato nella presente relazione come Lotto 3, costituito da un Magazzino al piano terra, al momento del sopralluogo, era utilizzato come magazzino di deposito di mobili e nel pieno possesso dei debitori [REDACTED] [REDACTED] che hanno consentito l'accesso all'immobile.

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

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

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

Per l'immobile Lotto 3 – Magazzino, oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. al Foglio 157, P.lla 1198, Sub 5 sono presenti le seguenti formalità.

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

- *domande giudiziali e altre trascrizioni:*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Atto di vincolo – del 21/01/1980, notaio [REDACTED], trascritto il 28/01/1980 ai nn. 1668/1493 a favore del C [REDACTED]

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

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

- *trascrizioni di pignoramenti:*



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

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

• *iscrizioni di ipoteche:*

Nota di iscrizione - Reg. Gen. n. 5278, Reg. Part. n. 877 del 12/03/2004 – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CON ATTO del 10/03/2004 N. Rep. 65113 del NOTAIO [REDACTED]

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

[REDACTED] Capitale Euro 450.000, ipoteca Euro 900.000, durata anni 15. (Così come riportato nella Relazione Notarile presente in atti).

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

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Capitale euro 72.800,58, ipoteca euro 145.601,16. (Così come riportato nella Relazione Notarile presente in atti).

iii. altre informazioni per l'acquirente:

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

Ai Sig.ri [REDACTED] gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti tramite:

- Il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili al foglio 157, è pervenuto, in ragione di ½ ciascuno, per acquisto fattone con atto del 20/09/1972, notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto nel 1972 ai nn. 23631/19881 da podere di [REDACTED]

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

- nessuno.

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

- nessuno.

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

- nessuno.



-
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - nessuno.

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

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

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

- Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, per la “*costruzione di un edificio in via dei Fiordalisi, Cassibile*”, rilasciata alla ditta [REDACTED] relativamente al piano terra ed al piano primo;
- Elaborato grafico del progetto di cui alla Licenza Edilizia n.2888 del 15/12/1975, e della documentazione riguardante il menzionato atto concessorio, con evidenza delle “*modifiche segnate in rosso, controfirmate, riscontrate all'atto del sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità*”, approvate il 05/02/1980;
- Atto con cui si vincola a parcheggio un'area come da elaborato grafico di progetto di cui sopra e della documentazione riguardante lo stesso;
- Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricadono i beni, si tratta della “**Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a**” del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 29/03/2018.

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

riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

lo stato dei luoghi così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta, rispetto al progetto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato, **presenta le seguenti difformità:**

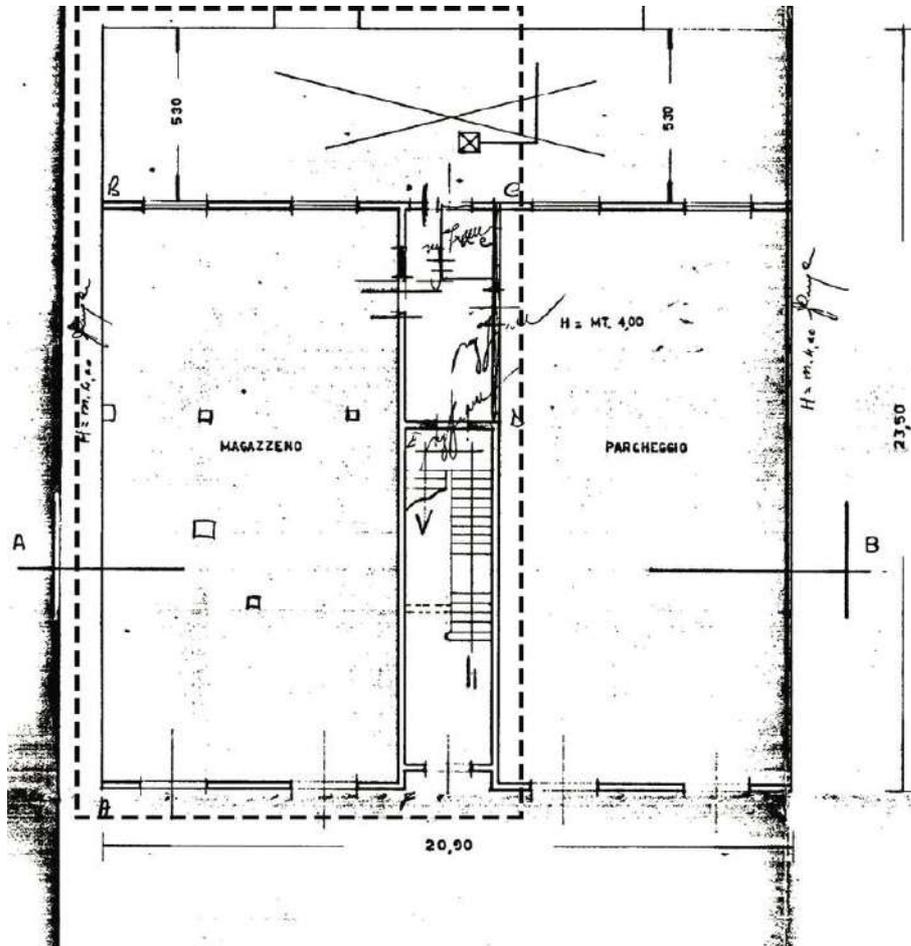
- le aperture sul lato confinante con il cortile interno sono state modificate e trasformate in aperture prive di infisso che comunicano direttamente con lo stesso cortile;
- il cortile interno di cui sopra è stato coperto superiormente con un solaio, posto a varie quote (altezza media interna pari a circa 3,40 m) e di fatto è stato assimilato volumetricamente dall'immobile.

Riguardo le difformità sopra elencate si riportano di seguito, in particolare, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato con Licenza edilizia n. 2888 del 15/12/1975 in Fig. 3 e lo stato dei luoghi all'oggi in Fig. 3.1, messi a confronto.



Fig. 3

Planimetria piano terra, progetto approvato con
Licenza edilizia n. 2888 del 15/12/1975 con le modifiche del 05/02/1980.

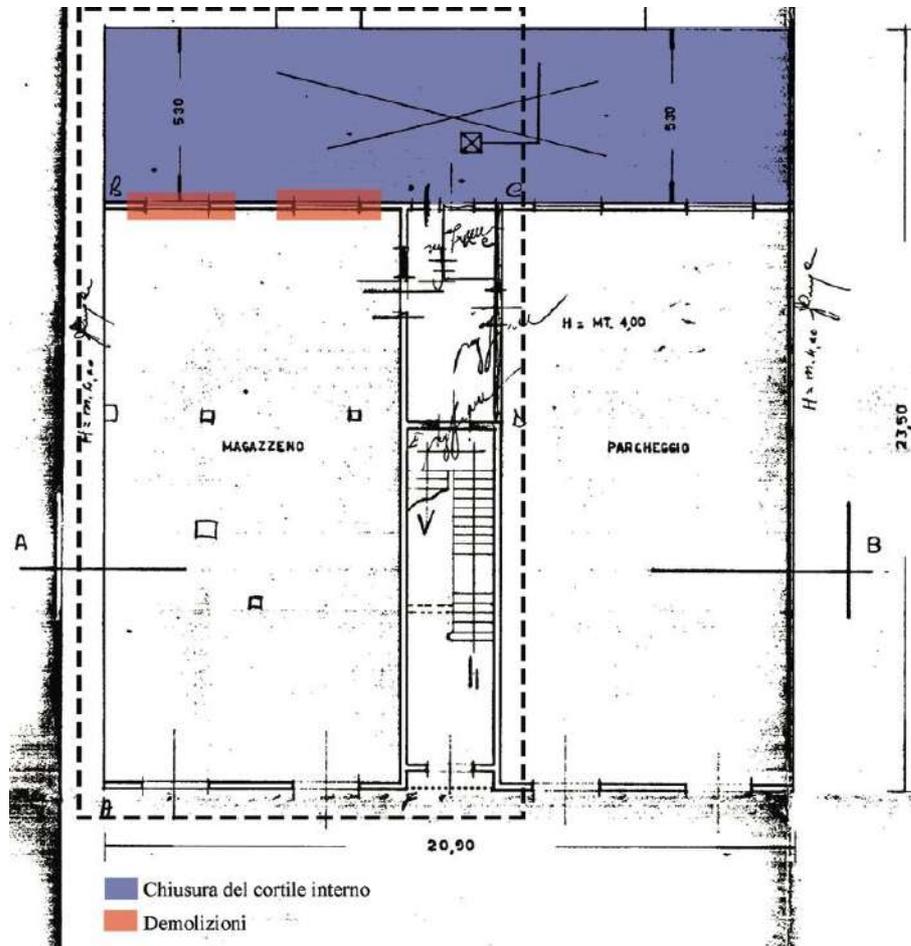


Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta: all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



Fig. 3.1

Planimetria piano terra, stato di fatto con le modifiche apportate



riguardo il profilo catastale:

l'immobile Lotto 2, Magazzino, **non è conforme all'attuale planimetria catastale** in quanto le due finestre presenti sono state trasformate in varchi privi di infissi, comunicanti con il cortile interno assimilato a volume.

La planimetria catastale dovrà essere dunque regolarizzata successivamente alla regolarizzazione urbanistica, (cfr. Allegato 6, planimetrie catastali).

Riguardo l'esistenza del certificato di agibilità:

per l'immobile Lotto 3, oggetto di accertamento, **risulta esistente il certificato di agibilità**, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 15/02/1980, (cfr. Allegato 9, Documenti Urbanistici e grafici salienti).



VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate per il bene oggetto di accertamento, individuato come Lotto 3 e descritte nel precedente paragrafo, si espone quanto segue:

Sanabilità Urbanistica:

E' necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, così come da Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975 e modifiche del 05/02/1980, pertanto ripristinare le due finestre che prospettano sul cortile interno, con forma e dimensioni originarie, nonché demolire il solaio di copertura del cortile interno assimilato a volumetria a servizio del magazzino.

Per ripristinare lo stato dei luoghi è necessario procedere tramite una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) da un tecnico abilitato, al Comune di Siracusa.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, così come esposto (demolizione solaio e ripristino infissi esterni) possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno ai 6.000,00 Euro.

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

- Ripristino dello stato de luoghi	€ 6.000,00
- Diritti Istruttoria progetto	€ 50,00
- Diritti di segreteria	€ 30,00
- <u>Competenze tecniche</u>	€ 1.000,00
Totale	€ 7.080,00

Regolarizzazione Catastale:

La difformità riscontrata tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi potrà essere regolarizzata, successivamente al ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica, con l'inserimento della nuova planimetria Catastale.

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

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

Per l'immobile in questione, Autorimessa, non è richiesta ai sensi di legge la certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica.

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

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



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

Considerate le suddette precisazioni, nel caso del **magazzino, Lotto 3**, in esame, si hanno i calcoli di seguito riportati:

LOTTO 3 – Magazzino							
Cassibile, frazione di Siracusa							
Via dei Fiordalisi n. 13-15, piano terra, F. 157, P.lla 1198, Sub 5, Cat. C/2;							
Superficie vani principali	Vano	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff. omogen.	Esposizione	Altezza (m)	Condizioni
	Vano principale	149,80		100%	Nord-Est via dei Fiordalisi, e Sud-Ovest	3,95	Discrete
	Totale	149,80	163,08				
Superficie vani accessori	Disimpegno e servizio igienico	17,92	20,55	100%	Sud-Ovest Cortile interno		Discrete
	Cortile interno	103,50	110,77	10%	-		Buono
	Totale	121,42	131,27				

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

Superficie coperta vani principali:

Superficie vano principale mq 163,08

Superficie coperta vani accessori diretti:

Superficie disimpegno e servizio igienico mq 20,55

Superficie cortile interno: mq 110,77 x 10% mq 11,08

Totale superficie commerciale mq 194,71

Totale superficie commerciale (arrotondata al mq) mq 195,00



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

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

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

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

II. Stima per capitalizzazione del reddito.

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

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

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

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

Valore per metro quadrato del Lotto 3.

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



Fonte	Quotazione di mercato	
Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto	Media dei valori forniti 530,00 €/mq	
Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI	Quotazione Magazzini nella frazione di Cassibile (codice di zona E1) Stato conservativo normale – II Semestre 2017 Valore min = 320, 00 €/mq - Valore max = 400,00 €/mq Valore Medio OMI = 360,00 €/mq	
	Valore di mercato Medio	445,00 €/mq

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 445,00 €/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

Pertanto si ottiene:

Bene immobile – Lotto 3	superficie commerciale	valore unitario	probabile valore venale
Magazzino	195,00	€ 445,00	€ 86.775,00

Il più probabile valore per stima sintetica del bene, Lotto 3, Magazzino è pari ad **€ 86.775,00 (Euro Ottantaseimilasettecentosettantacinque/00)**.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Siracusa, che individuano i valori locativi per i magazzini in stato conservativo “normale” compresi tra 1,4 e 1,9 €/mq e viste le condizioni generali di manutenzione dell’immobile in oggetto si assume quale valore locativo “medio” 1,65 €/mq. Pertanto il canone mensile lordo dell’immobile è pari a:

Bene immobile – Lotto 3	superficie commerciale	€/mq x mese	Locazione mensile
Magazzino	195	1,65	€ 321,75

Che annualmente è pari a:

€/mese 321,75 x 12 mesi = €/annui 3.861,00.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, adeguamento impianti, e spese varie) sono quantificabili intorno al 30% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 2.702,70 come si evince dalla seguente tabella:



Bene immobile – Lotto 3	reddito lordo	Oneri	reddito netto
Magazzino	€ 3.861,00	€ 1.158,30	€ 2.702,70

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di beni, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%. Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di **€ 67.567,50**, come si evince dalla tabella seguente:

Bene immobile – Lotto 3	reddito netto	saggio capitalizzazione	probabile valore venale
Magazzino	€ 2.702,70	4%	€ 67.567,50

Il più probabile valore per capitalizzazione dei redditi del bene Lotto 3, Magazzino è pari a: **€ 67.567,50 (diconsi Euro Sessantasettemilacinquecentosessatsette/50)**

Valore Venale dell'immobile Lotto 3

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

Bene immobile – Lotto 3	Media aritmetica
Magazzino	$(€ 86.775,00 + € 67.567,50) / 2 = € 77.171,25$

Il più probabile valore del bene, risulta essere pari a:
€ 77.171,25 (Euro Settantasettemilacentosettantuno/25).

Aggiunte e detrazioni

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

Valore al lordo di spese e decurtazioni	€ 77.171,25
Costi per il ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica	€ 7.080,00
Spese di aggiornamento catastale: competenze tecniche e DOCFA	€ 800,00
Valore al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 69.291,25 ed in cifra tonda € 69.291,00

Valore venale del bene Lotto 3, Magazzino, al netto delle superiori detrazioni:

€ 69.291,00 (Euro Sessantanovemiladuecentonovantuno/00).



LOTTO 4



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene componente il Lotto 4 e oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, Via Nazionale n. 71, Piano Primo. E' identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 160 del Comune di Siracusa, Particella 1724, Subalterno 7, categoria A/3.

La seguente Tabella 4 individua in maniera analitica e sintetica il bene in oggetto, così come indicato nella visura storica per immobile (cfr. Allegato 5, Visure storiche):

Tabella 4

Dati identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	P.IIa	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
160	1724	7	4	A/3	3	7,5 vani	Totale 185 mq Totale escluse aree scoperte: 174 mq	Euro 581,01

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

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di due elevazioni fuori terra. E' situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, in Via Nazionale n.71, in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra. La Via Nazionale è la principale via di attraversamento della Frazione Cassibile, dotata di negozi e dalla quale si raggiunge la vicina zona balneare di Fontane Bianche.

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

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

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

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

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

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

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

Servizi offerti

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



Per quanto detto, i beni ricadono in zone dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio.

La seguente ortofoto indica la posizione nella frazione di Cassibile, Comune di Siracusa, per una immediata individuazione dei beni e del contesto.



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

- latitudine 36.979763, longitudine 15.202797.

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato l'Appartamento

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

Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto principale su Via Nazionale rivestita con intonaco civile per esterni tinteggiato di colore giallo al piano terra, mentre al piano primo è assente lo strato finale di tinteggiatura; i prospetti sul cortile interno sono finiti con tinteggiatura di colore chiaro.

Appartamento.

Ingresso e confini: l'accesso all'appartamento avviene dal vano scala di pertinenza esclusiva dal civico n. 71 di Via Nazionale. L'appartamento prospetta a Nord-Ovest con la Via Nazionale; a Sud-Est prospetta sul cortile interno tramite terrazza di pertinenza esclusiva; a Sud-Ovest con immobile di proprietà della stessa ditta e a Nord-Est con proprietà di altre ditte.

Consistenza edilizia e distribuzione interna: (cfr. Allegato n. 12 Rilievo Planimetrico) l'appartamento è costituito da quattro vani, una cucina, un bagno, un bagno-lavanderia ed un ripostiglio; ha una consistenza edilizia di 7,5 vani ed una superficie utile interna complessiva di mq 115,00 circa. L'altezza media dell'appartamento è di ml 2,94 circa.



L'ingresso avviene dal vano scala di pertinenza esclusiva, tramite porta tamburata in legno, su un corridoio che distribuisce: il soggiorno-pranzo dotato di due porte finestre che prospettano su Via Nazionale con un unico balcone; una stanza da letto matrimoniale dotata di una porta finestra che prospetta su Via Nazionale con un unico balcone; due stanze da letto singole che si affacciano sulla terrazza di pertinenza esclusiva tramite finestra e porta-finestra; una cucina a livello con la terrazza sul cortile interno; un bagno dotato di finestra; un bagno adibito a lavanderia anch'esso dotato di finestra ed un ripostiglio cieco.

Finiture: le superfici verticali presentano intonaco civile per interni e tinteggiatura di colore bianco e giallo; piastrelle in ceramica di colore bianco per le superfici verticali dei bagni e della cucina; la pavimentazione dell'appartamento è in ceramica chiara a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburato del tipo cieco; gli infissi esterni sono in alluminio e persiane in alluminio di colore bianco.

Impianti: l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento; sono presenti pompe di calore nei vani principali dell'appartamento; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel bagno; i bagni sono completi dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, vasca da bagno per il bagno principale e doccia per la lavanderia.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'appartamento risulta complessivamente ottimo.

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato nella presente relazione come Lotto 4, costituito da Appartamento al piano primo di Via Nazionale n. 71, al momento del sopralluogo, era occupato dalla S. [REDACTED]

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

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

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

Per l'immobile Lotto 4, Appartamento, oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. al Foglio 160, P.Illa 1724, Sub 7, sono presenti le seguenti formalità.

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

- *domande giudiziali e altre trascrizioni:*
 - nessuno.
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*
 - nessuno.



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

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

- *trascrizioni di pignoramenti:*

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

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

- *iscrizioni di ipoteche:*
 - nessuna

iii. *altre informazioni per l'acquirente:*

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

[REDACTED] gli immobili oggetto della procedura esecutiva, in riferimento al Lotto 4, sono pervenuti tramite:

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

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

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

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

(ex p.lle 1392, 1393);

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



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

Non sussistono spese di gestione e manutenzione condominiali, poiché non vi è alcun condominio costituito, né altri procedimenti giudiziari oltre quelli già descritti.

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

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

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

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

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



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

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

In merito alla regolarità sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale dell'appartamento con riferimento alla Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, si rappresenta quanto segue.

Riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

lo stato dei luoghi, così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta, **è difforme** rispetto al progetto approvato con il titolo edilizio sopra citato.

Le difformità riguardano:

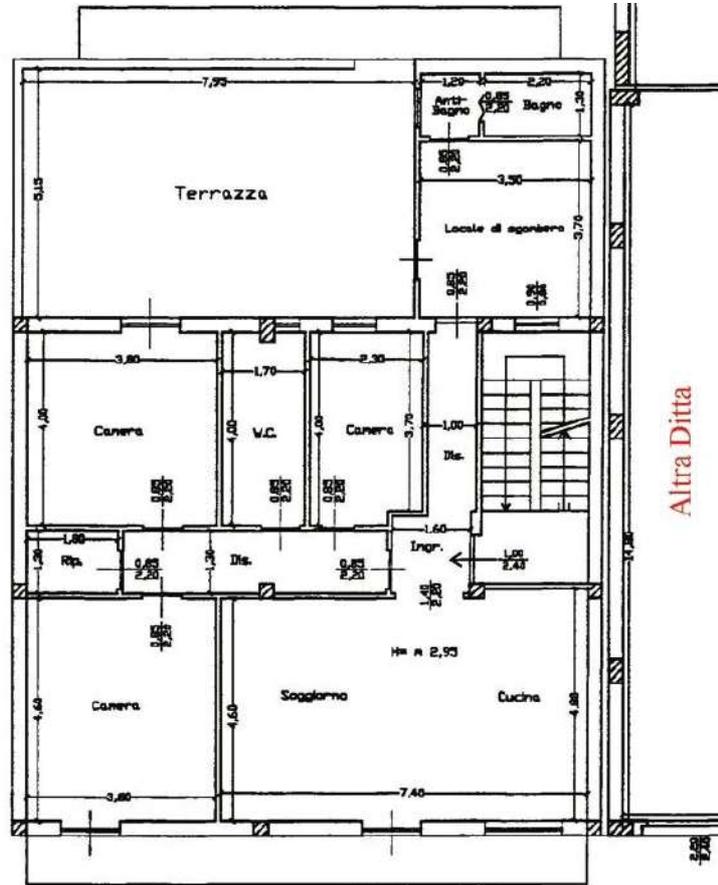
- l'installazione di una scala in ferro e legno di accesso alla copertura piana dell'appartamento;
- il vano destinato a locale di sgombero è in realtà utilizzato come cucinino e presenta un'apertura vetrata che occupa tutto il prospetto lato terrazza, mentre nel progetto è prevista un'apertura di dimensioni più contenute;
- si rileva altresì che non è stato realizzato il sottotetto e la copertura a falda totale così come approvato dal titolo concessorio. Nel progetto infatti la copertura era prevista a falde inclinate con l'esistenza quindi di un sottotetto non abitabile, raggiungibile dal vano scala che invece allo stato di fatto consente di raggiungere solo il piano primo. La copertura esistente pertanto risulta piana e raggiungibile dalla scala esterna in ferro posta sul terrazzo sul lato est.

Riguardo le difformità sopra elencate si riportano di seguito, nel dettaglio, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato il 15/11/2005 e lo stato dei luoghi all'oggi, messi a confronto, che rappresentano le modifiche intervenute.



Fig. 4

Planimetria piano primo, progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/05

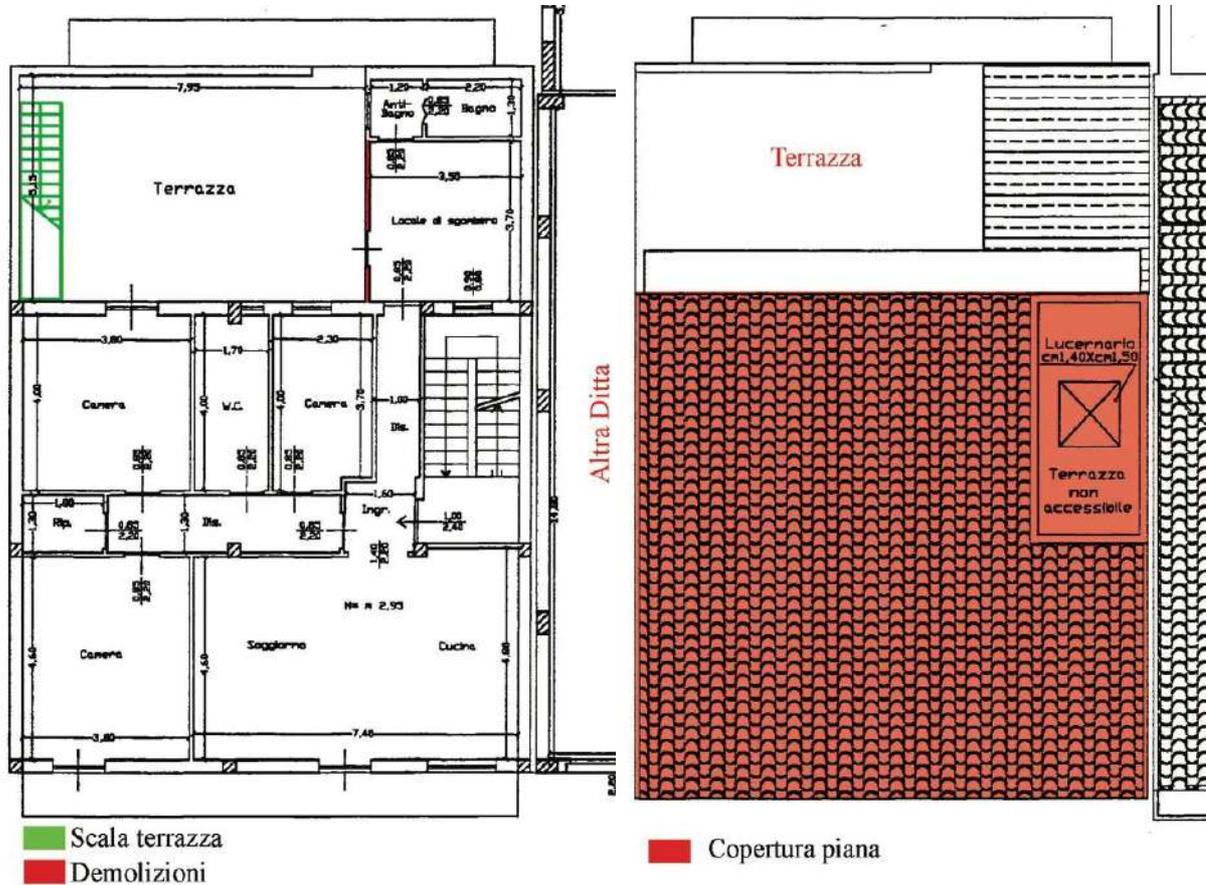


Carmela Cannarella | Architetto
Riviera Dionisio il Grande, 132 – 96100 Siracusa – tel. 0931/746524 ; 338/2591330
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it
Iscritta: all'Ordine Architetti PPC Provincia di Siracusa al n° 381e Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



Fig. 4.1

Stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo, piano primo e copertura.



- riguardo il **profilo catastale**:
l'appartamento, Lotto 4, posto al Piano Primo di Via Nazionale n. 71 è conforme all'attuale planimetria catastale.
- **Riguardo l'esistenza del certificato di agibilità**:
per l'immobile oggetto di accertamento risulta rilasciato un certificato di agibilità e abitabilità in data 14/07/1998. Si fa presente però che tale abitabilità è riferibile alla situazione dell'immobile precedente, mentre lo stesso è incluso nel progetto presentato successivamente e approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005. Il Certificato va dunque aggiornato in seguito al nuovo atto abilitativo. Per l'immobile oggetto di accertamento non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Risulta però rilasciato un'autorizzazione



di agibilità relativa all'unità immobiliare di via Luciano Rinaldi n. 3, posta al piano terra.

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

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

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate per il bene oggetto di accertamento, individuato come Lotto 4 e descritte nel precedente paragrafo, si espone quanto segue:

Sanabilità Urbanistica:

Relativamente al su citato permesso di costruire si rileva la comunicazione dell'inizio dei lavori e la sospensione degli stessi, per difficoltà economiche il 27/04/2007, ma allo stato di fatto la Concessione edilizia di riferimento può considerarsi scaduta senza che tutte le opere previste siano state realizzate. Nel caso specifico i lavori all'interno dell'appartamento sono conclusi (ed in parte difformi come già descritto), non è stata realizzata la copertura a falde e il sottotetto non abitabile come indicato dalla Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005.

E' possibile sanare le difformità urbanistiche riscontrate tramite istanza di **Permesso di costruire in sanatoria** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, in quanto gli abusi riscontrati sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta.

Trattandosi inoltre di difformità che riguardano l'aspetto strutturale, poiché la scala in ferro comporta aggravio di peso sul solaio esistente, sarà necessario depositare il progetto di calcoli strutturali presso il Genio Civile, che dovrà rilasciare il parere.

Poiché si tratta di opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi, il rilascio del suddetto Permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria.



“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”.

La **sanzione pecuniaria** da pagare, viene forfettariamente determinata in **Euro 500,00**, come da prassi consolidata presso l'U.T. del Comune di Siracusa.

I **costi** per il rilascio del titolo abilitativo come descritto in precedenza, considerando il versamento dei diritti agli uffici, le spese generali e le competenze tecniche può essere indicato in via forfettaria in circa **Euro 2.500,00**.

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

- Sanzione pecuniaria	€ 500,00
- Rilascio titolo abilitativo in sanatoria	€ 2.500,00
Totale	€ 3.000,00

Regolarizzazione Catastale:

Non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

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

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

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

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

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale



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

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

Considerate le suddette precisazioni, nel caso **dell'appartamento, Lotto 4**, si hanno i calcoli di seguito riportati:

LOTTO 4 – Appartamento Cassibile, frazione di Siracusa Via Nazionale n. 71, piano primo, in NCEU foglio 160, p.lla 1724, sub 7,							
	Vano	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff. omogen.	Esposizione	Altezza (m)	Condizioni
Superficie Residenziale	Ingresso	2,08		100%	Interna	2,95	Ottimo
	Disimpegno	7,02		100%	Interna	2,95	Ottimo
	Soggiorno-cucina	34,42		100%	Nord-ovest via Nazionale	2,95	Ottimo
	Camera	17,48		100%	Nord-ovest via Nazionale	2,95	Ottimo
	Ripostiglio	2,34		100%	-	2,95	Ottimo
	Camera	15,20		100%	Sud-est Terrazza	2,95	Ottimo
	Bagno	6,80		100%	Sud-est Terrazza	2,95	Ottimo
	Camera	9,20		100%	Sud-est Terrazza	2,95	Ottimo
	Disimpegno	3,80		100%	-	2,95	Ottimo
	Vano di sgombero-Cucininio	12,95		100%	Nord-est Terrazza	2,95	Buono
	Antibagno-bagno	4,42		100%	Nord-est Terrazza	2,95	Buono
	Totale		115,71	137,80			
Superficie non Residenziale	Balcone lato via Nazionale		11,50	30%	Nord-ovest Via Nazionale		Discreto
	Balcone lato interno		12,18	30%	Sud-est Interna		Discreto
	Terrazza		41,60	30%	Sud-est Interna		Buono
	Totale			65,28			



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

Superficie residenziale:

Superficie coperta vani principali mq 137,80

Superficie non residenziale:

Superficie balcone lato strada: mq 11,50 x 30% mq 3,45

Superficie balcone interno: 12,18 x 30% mq 3,65

Superficie terrazza: mq 41,60 x 30% mq 12,48

Totale superficie commerciale mq 157,38

Totale superficie commerciale (arrotondata al mq) mq 157,00

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

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

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

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

II. Stima per capitalizzazione del reddito.

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

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

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



1. Stima sintetica in base al valore di libero mercato.**Valore per metro quadrato del Lotto 4.**

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

Fonte	Quotazione di mercato	
Agenzie immobiliari comprese nella zona in oggetto	Media dei valori forniti 1.000,00 €/mq	
Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI	Quotazione Abitazioni Civili Cassibile, frazione di Siracusa (codice di zona E6 Stato conservativo normale – II Semestre 2017 Valore min = 650, 00 €/mq - Valore max = 940,00 €/mq Valore Medio OMI = 795,00 €/mq	
	Valore di mercato Medio	897,50 €/mq

Interpolando i valori sopra evidenziati si ottiene una **media matematica di € 897,50 €/mq** che rappresenta il valore immobiliare medio di mercato per ogni metro quadrato di fabbricato.

Pertanto si ottiene:

Bene immobile – Lotto 4	superficie commerciale	valore unitario	probabile valore venale
Appartamento	157	€ 897,50	€ 140.907,50

Il più probabile valore di mercato del bene Lotto 4, costituito da un appartamento, è pari a **€ 140.907,50 (Euro Centoquarantamilanovecentosette/50)**

2. Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, che individuano i valori locativi per i le abitazioni civili in stato conservativo "normale" compresi tra 2,9 e 4,2 €/mq e viste le condizioni generali di manutenzione dell'immobile in oggetto si assume quale valore locativo "medio" 3,55 €/mq. Pertanto il canone mensile lordo dell'immobile è pari a:



Bene immobile – Lotto 4	superficie commerciale	€/mq x mese	canone mensile
Appartamento	157	3,55	€ 557,35

Che annualmente è pari a:

€/mese 557,35x 12 mesi = €/annui 6.688,20.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, adeguamento impianti, e spese varie) sono quantificabili intorno al 30% per la tipologia degli immobili considerati, si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 4.681,74 come si evince dalla seguente tabella:

Bene immobile – Lotto 4	reddito lordo	Oneri	reddito netto
Appartamento	€ 6.688,20	€ 2.006,46	€ 4.681,74

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di beni, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%. Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di € **117.043,50**, come si evince dalla tabella seguente:

Bene immobile – Lotto 4	reddito netto	saggio capitalizzazione	probabile valore venale
Appartamento	€ 4.681,74	4%	€ 117.043,50

Il più probabile valore per capitalizzazione dei redditi del bene Lotto 4, Appartamento, è pari a: € **117.043,50** (diconsi Euro Centodiciassettemilazeroquarantatre/50)

Valore Venale dell'immobile Lotto 4

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

Bene immobile – Lotto 4	Media aritmetica
Appartamento	(€ 140.907,50 + € 117.043,50) / 2 = € 128.975,50

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

€ 128.975,50 (Euro Centoventottomilanovecentosettantacinque/50)



Aggiunte e detrazioni

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

Valore al lordo di spese e decurtazioni	€ € 128.975,50
Costi per regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Spese per l'ottenimento del Certificato di Agibilità	€ 3.000,00
Valore al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 122.975,50 in cifra tonda € 122.975,00

Valore venale del bene Lotto 4, al netto delle superiori detrazioni:

€ 122.975,00 (Euro Centoventiduemilanovecentosettantacinque/00).



LOTTO 5

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



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 5

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

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

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

Tabella 5

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

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

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

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

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

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

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

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

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

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

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



Servizi offerti

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

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



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

- latitudine 36.979773, longitudine 15.202811.

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato il basso commerciale

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

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

Basso commerciale.

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



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

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

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

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

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

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

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

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

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

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

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

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



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

• trascrizioni di pignoramenti:

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

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

• iscrizioni di ipoteche:

- nessuna.

iii. altre informazioni per l'acquirente:

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

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

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

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

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

○ in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 09/02/1990, notaio [REDACTED] trascritto il 22/02/1990 ai nn. 3260/2607 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(ex p.lle 1392, 1393);

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

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

- nessuno.

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

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

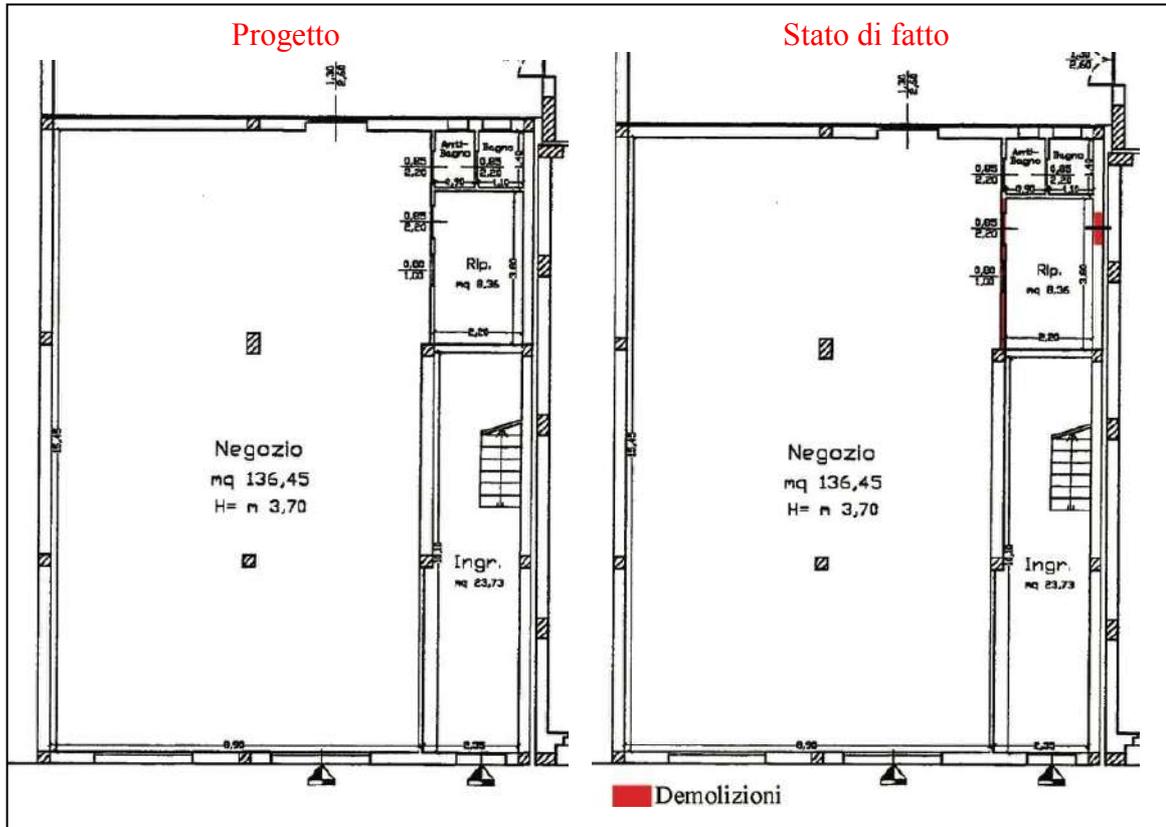
- il vano segnalato nel progetto come ripostiglio è in realtà unificato all’area vendita, poiché manca il tramezzo divisorio come indicato nel progetto;
- nell’area destinata a ripostiglio, come meglio dettagliato in precedenza, è stata realizzata un’apertura di collegamento con il basso commerciale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

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



Fig. 5

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



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

Secondo la vigente normativa l'agibilità deve essere attestata mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222. La segnalazione



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

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

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

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

Sanabilità Urbanistica:

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

I lavori per il ripristino dello stato originario consistono in:

- chiusura apertura di collegamento con altra unità immobiliare.

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

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

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



Regolarità Catastale:

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

Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

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

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

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

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

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

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

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

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

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



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

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

Superficie coperta vani principali:

Superficie vano principale mq 151,00

Superficie coperta vani accessori diretti:

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

Totale superficie commerciale mq 158,04

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

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

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

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

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



II. Stima per capitalizzazione del reddito.

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

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

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

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

Valore per metro quadrato del Lotto 5.

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

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

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

Pertanto si ottiene:



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

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

€ 213.300,00 (Euro Duecentotredicimilatrecento/00).

2. Stima per capitalizzazione del reddito

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

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

Che annualmente è pari a:

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

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

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

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

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

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

€ 232.260,00 (diconsi Euro Duecentotrentadue miladuecentosessanta/00)



Valore Venale dell'immobile Lotto 5

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

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

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

€ 222.780,00 (Euro Duecentoventiduemilasettecentottanta/00)

Aggiunte e detrazioni

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

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

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

€ 216.900,00 (Euro Duecentosedicimilanovecento/00).



LOTTO 6



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 6

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

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

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

Tabella 6

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

L'immobile è intestato a [REDACTED]

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

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

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

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

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

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

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

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



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

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

Servizi offerti

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

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



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

- latitudine 36.979729, longitudine 15.202801.

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento.

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

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

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

Appartamento.

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



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

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

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

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

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

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

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

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



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

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

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

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

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

- *trascrizioni di pignoramenti:*

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

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

- *iscrizioni di ipoteche:*
 - nessuna.

iii. altre informazioni per l'acquirente:

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

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

- Il terreno p.lla 1389 ed il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili al foglio 160, sono pervenuti:
 - in parte per acquisto fattone in comunione legale con atto del 24/03/1988, notaio [REDACTED] trascritto il 25/03/1988 ai nn. 5141/4109 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (ex p.lle 498 e 1041);
 - in parte per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 09/02/1990, notaio [REDACTED] trascritto il 22/02/1990 ai nn.



3260/2607 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(ex p.lle 1392, 1393);

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

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

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

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

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

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



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

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

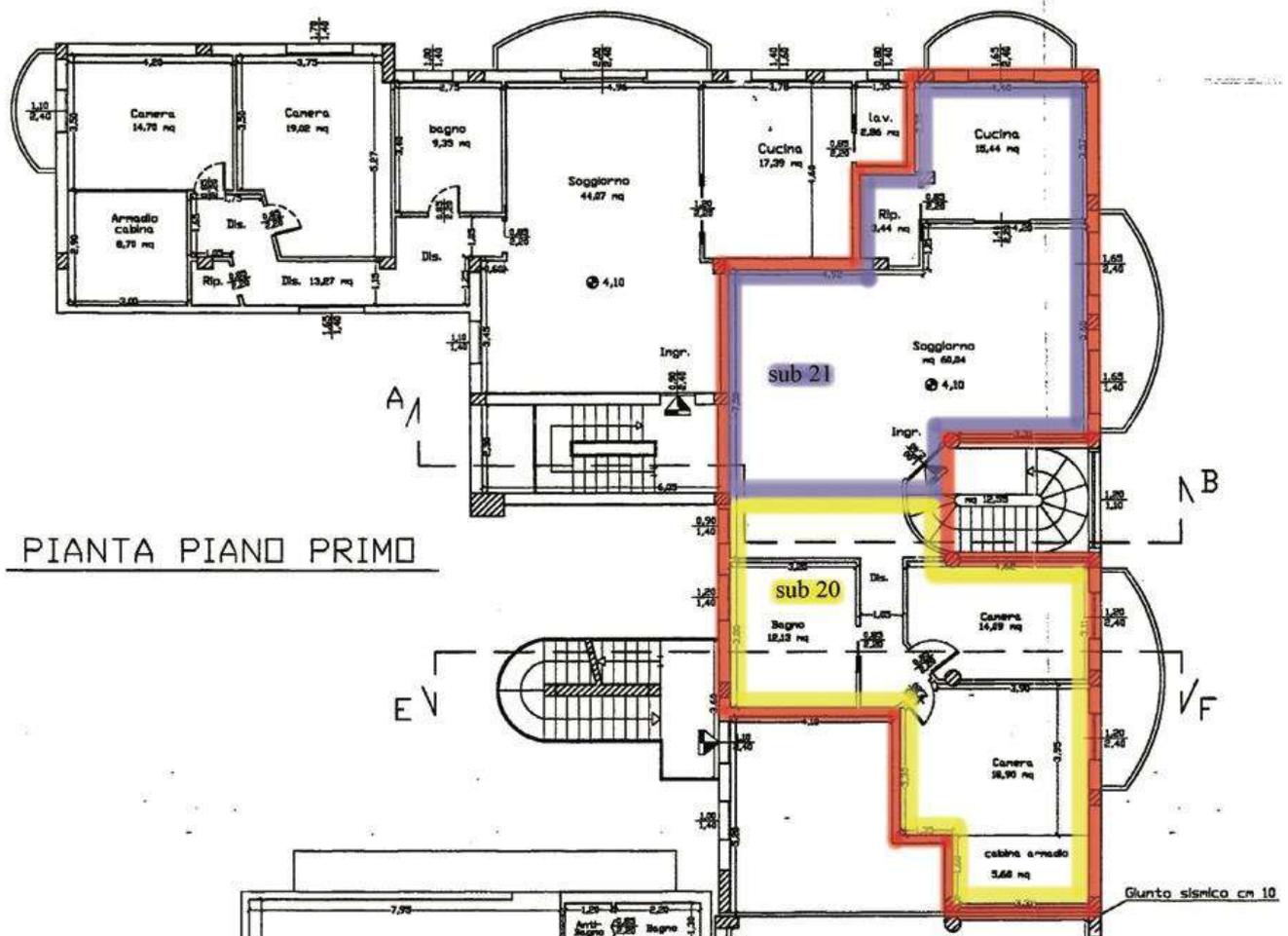
Preliminarmente si ribadisce e si precisa che il Lotto 6, Appartamento e sottotetto non abitabile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è accatastato tramite dichiarazione di porzione di unità immobiliare unita (U.I.U.) con l'appartamento confinante individuato dal Sub. 20, con il quale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

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



Fig. 6

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



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

riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

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

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

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

Piano primo – Porzione di Appartamento:

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

Piano sottotetto:

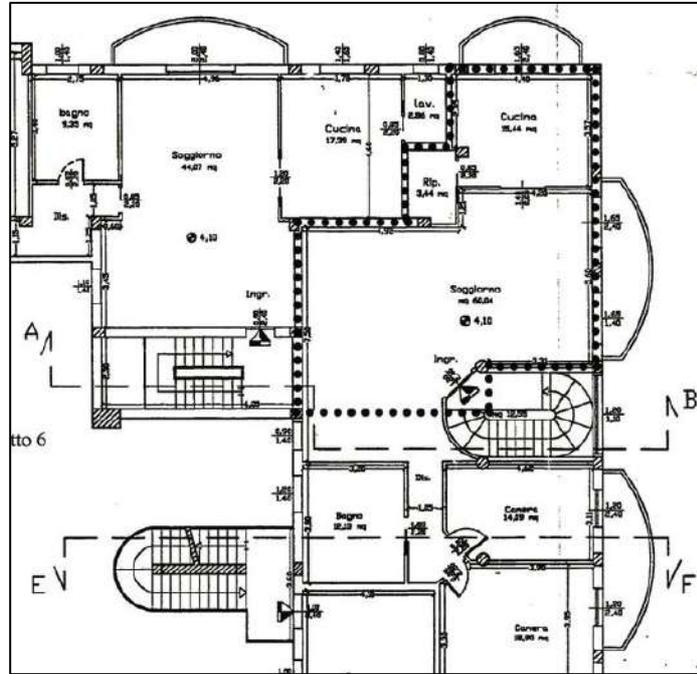
- Realizzazione di uno spazio adibito a cucina, con allestimento di un angolo cottura;
- Realizzazione di partizioni interne per la suddivisione dello spazio ed in particolare per la realizzazione di un vano e di un servizio igienico;
- Occupazione di porzione di pianerottolo del piano secondo per la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

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

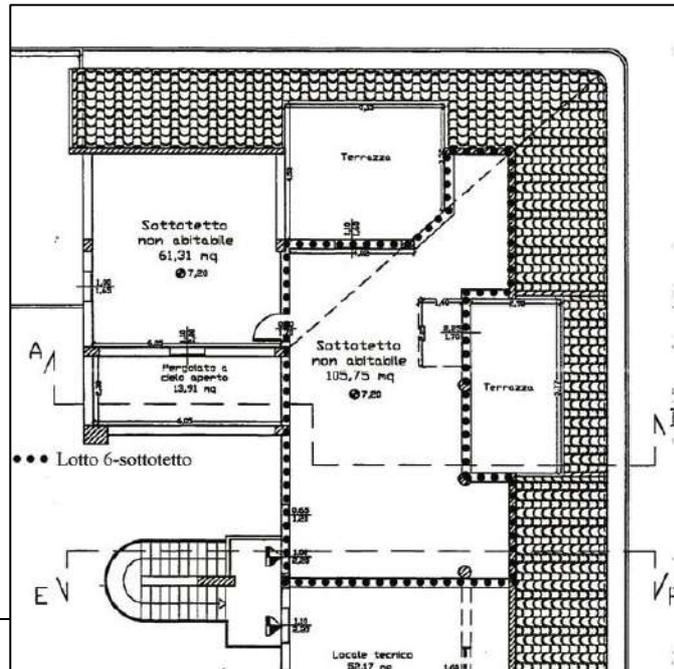


Fig. 1.1
Individuazione planimetrica dell'appartamento del piano primo e del sottotetto,
progetto Concessione Edilizia n. 229 del 15/11/2005

Piano Primo



Sottotetto non abitabile



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

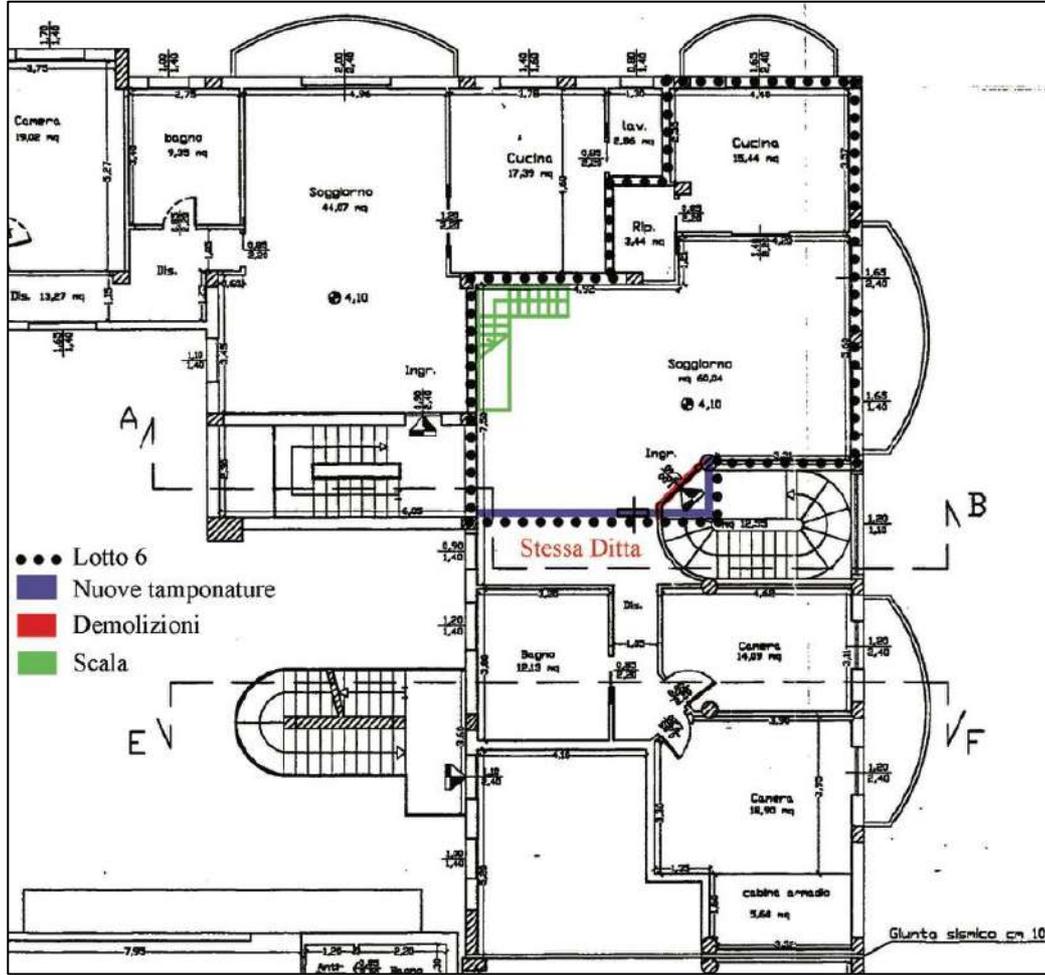
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

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



Fig. 1.2

Planimetria piano primo, Stato di fatto



Carmela Cannarella | Architetto

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

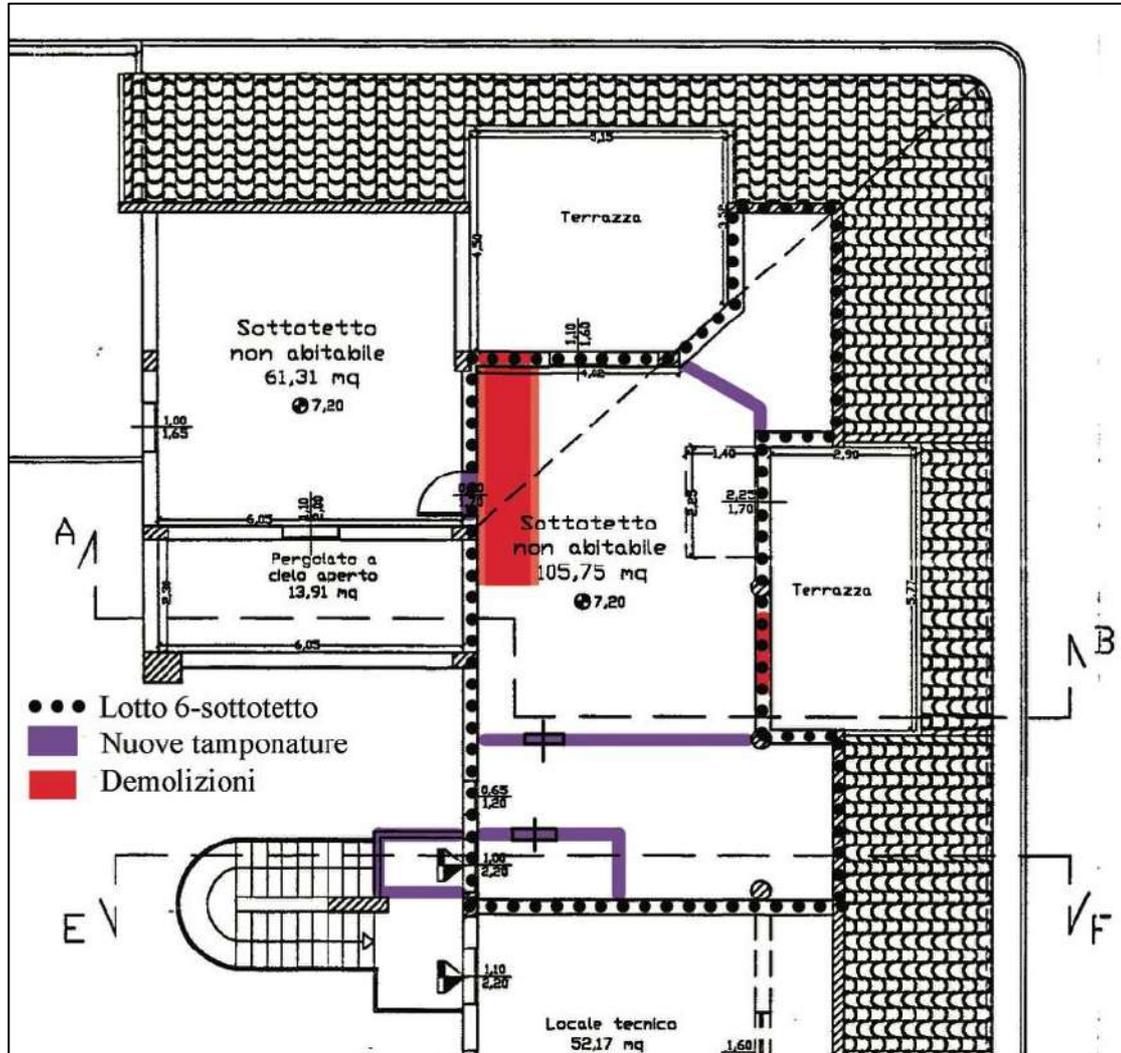
E mail: liliacannarella.architetto@gmail.com | lilia.cannarella@archiworldpec.it

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



Fig. 1.3

Planimetria sottotetto non abitabile, Stato di fatto



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



- **riguardo il profilo catastale:**

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

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

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

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

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

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

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

Sanabilità Urbanistica:

Porzione di appartamento (sub. 21):

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



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

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

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

Nel dettaglio le modifiche da effettuare sono le seguenti:

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

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

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

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

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

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

Regolarizzazione Catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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



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

Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

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

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

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

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

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

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

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

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

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



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

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

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



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

APPARTAMENTO

Superficie residenziale:

Superficie coperta vani principali mq 79,50

Superficie non residenziale:

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

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

SOTTOTETTO

Superficie non residenziale:

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

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

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

Totale superficie commerciale mq 132,39

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

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

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

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

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

II. Stima per capitalizzazione del reddito.

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

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

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



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

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

Valore per metro quadrato del Lotto 6.

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

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

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

Pertanto si ottiene:

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

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



Stima per capitalizzazione del reddito

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

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

Che annualmente è pari a:

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

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

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

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

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

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

€ 98.406,00 (diconsi Euro Novantottomilaquattrocentosei/00)

Valore Venale dell'immobile Lotto 6

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

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



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

Aggiunte e detrazioni

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

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

Valore venale del bene Lotto 6, al netto delle superiori detrazioni:
€ 95.578,00 (Euro Novantacinquemilacinquecento settantotto/00).



LOTTO 7



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 7

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

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

Tabella 7

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

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



II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

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

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

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

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

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

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

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

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

Servizi offerti

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

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





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

- latitudine 36.979729, longitudine 15.202801

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento.

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

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

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

Appartamento.

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

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



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

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

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

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

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

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

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

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

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

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

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

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

- *trascrizioni di pignoramenti:*

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

A favore: [REDACTED]

- *iscrizioni di ipoteche:*



- nessuna.

iii. *altre informazioni per l'acquirente:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nessuno.

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

- nessuno.

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

- nessuno.

• *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- nessuno.

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



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

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

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

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

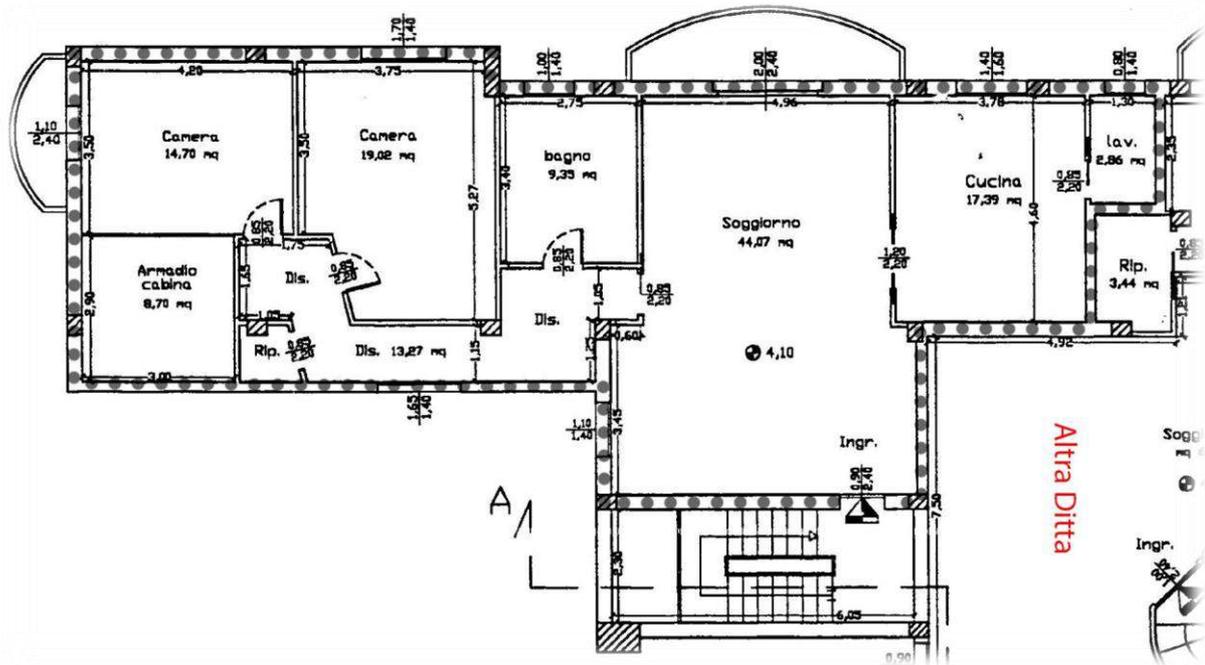
In merito alla regolarità sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale dell'appartamento realizzato con Concessione Edilizia n. 229 del 15/11/2005, si rappresenta quanto segue: riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

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

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



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



- riguardo il profilo catastale:
L'appartamento Lotto 7 essendo in corso di costruzione non è provvisto al momento di planimetria catastale.
- Riguardo l'esistenza del certificato di abitabilità:
per l'immobile, oggetto di accertamento non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), essendo ancora in corso di costruzione.
Secondo la vigente normativa l'agibilità deve essere attestata mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222. La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:
 - attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato;



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

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

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

Sanabilità Urbanistica:

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

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

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

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

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

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

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

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

Regolarizzazione Catastale:

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



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

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

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

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

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

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

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

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

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

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

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



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

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

Superficie residenziale:

Superficie coperta vani principali mq 149,97

Superficie non residenziale:

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

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

Totale superficie commerciale mq 153,30

Totale superficie commerciale (arrotondata mq) mq 153,00



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

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

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

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

II. Stima per costo di costruzione.

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

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

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

1. Stima sintetica in base al valore di libero mercato.**Valore per metro quadrato del Lotto 7.**

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

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



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

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

Applicando il coefficiente di differenziazione al 40% si ottiene:

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

Pertanto si ottiene:

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

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

2. Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione come segue:

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

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

Procedendo nel calcolo si ricava:

a) incidenza area unità immobiliare x sup. commerciale:

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

b) incidenza costo di costruzione x sup. commerciale:

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

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

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

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

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

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

Sommano: $\text{€ } 97.537,50$

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



Valore Venale dell'immobile Lotto 7

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

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

Il più probabile valore del bene, risulta essere pari a:
€ 86.636,25 (Euro Ottantaseimilaseicentotrentasei/25)

Aggiunte e detrazioni

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

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

Valore venale del bene Lotto 7, al netto delle superiori detrazioni:
€ 77.836,00 (Euro Settantasettemilaottocentotrentasei/00).



LOTTO 8



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 8

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

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

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

Tabella 8

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

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

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

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

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

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

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

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

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

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

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

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

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



Servizi offerti

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

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



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

Descrizione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile.

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

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

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

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

Seminterrato

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



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

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

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

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

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

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

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

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

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

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

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

• *domande giudiziali e altre trascrizioni:*

- nessuno.

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

- nessuno.

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

- nessuno.

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

• *trascrizioni di pignoramenti:*

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

A favore: [REDACTED]



• *iscrizioni di ipoteche:*

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

A favore: [redacted]

iii. *altre informazioni per l'acquirente:*

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

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

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

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

- *importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - nessuno.
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*



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

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

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

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

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

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



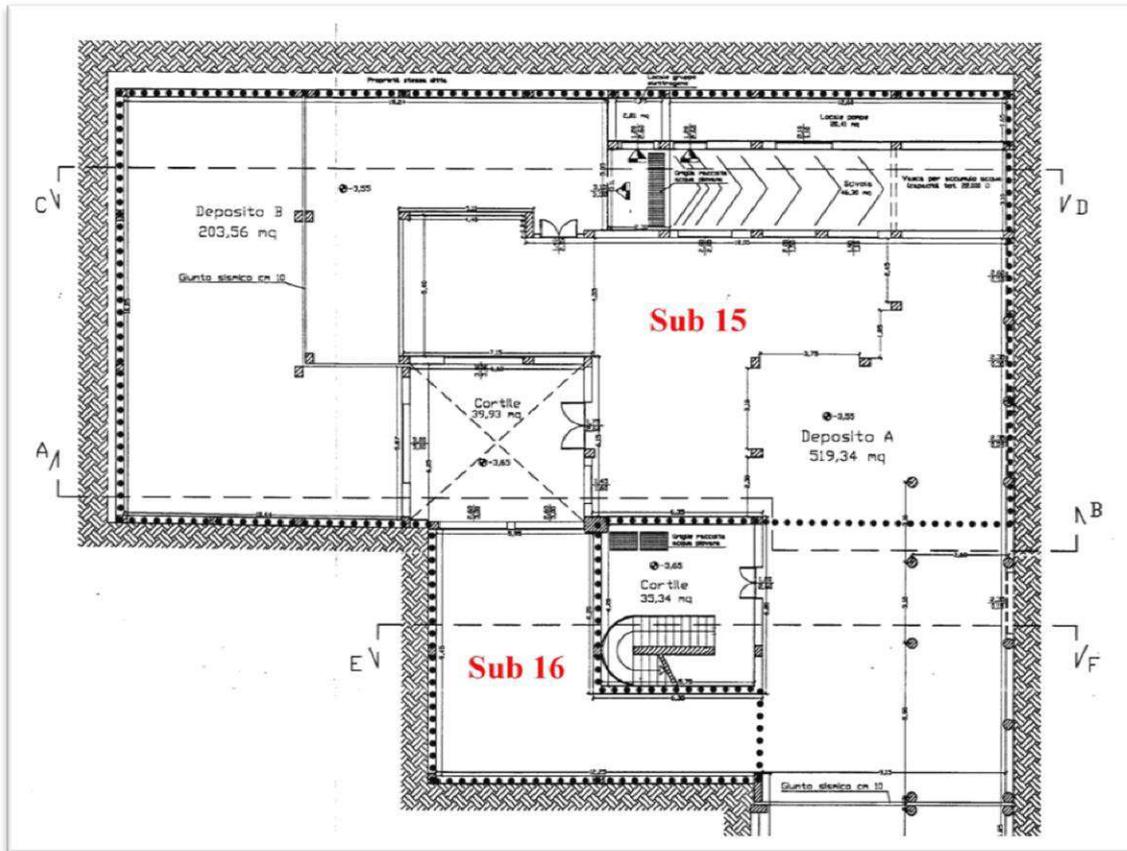
riguardo il profilo urbanistico-edilizio:

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

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

Fig. 8

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



- riguardo il profilo catastale:

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



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

per gli immobili oggetto di accertamento non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), come attestato dal competente ufficio tecnico comunale, come da nota di cui al prot. gen. nn.103831/16 e 168964/17.

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

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

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

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

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

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

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



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

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

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

Regolarità Catastale:

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

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

Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

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

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

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

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

IX. Valutazione dei beni.

Calcolo delle superfici, specificando quella commerciale

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

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

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



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

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

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

Superficie coperta vani principali:

Superficie vano principale mq 680,89

Superficie coperta vani accessori diretti:

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

Superficie coperta vani accessori indiretti:

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

Totale superficie commerciale mq 695,82

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

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

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

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

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



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

II. Stima per costo di costruzione.

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

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono:

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

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

Valore per metro quadrato del Lotto 8.

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

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

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



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

Applicando il coefficiente di differenziazione al 40% si ottiene:

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

Pertanto si ottiene:

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

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

2. Stima per costo di costruzione

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

Si valuta il costo di costruzione come segue:

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

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

Procedendo nel calcolo si ricava:

a) incidenza area unità immobiliare x sup. commerciale:

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

b) incidenza costo di costruzione x sup. commerciale:

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

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

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

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

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

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

Sommano: $\text{€ } 295.800,00$

Probabile valore per Costo di Costruzione: € 295.800,00



Valore Venale dell'immobile Lotto 8

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

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

Il più probabile valore del bene, risulta essere pari a:
€ 236.640,00 (Euro Duecentotrentaseiseicentoquaranta/00)

Aggiunte e detrazioni

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

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

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

€ 227.840,00 (Euro Duecentoventisettemilaottocentoquaranta/00).



LOTTO 9



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 9**I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento.**

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

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

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

Tabella 9

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

I terreni risultano intestati:

- per quel che riguarda la P.lla 1389, ai [REDACTED]
- per quel che riguarda le P.lle 1525, 1526, 1532, 1533, a [REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.

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

Caratteristiche di zona e del contesto del bene

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

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

Servizi offerti

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

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





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

- 36.9796, 15.2027.

Descrizione del bene in oggetto

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

Particelle 1525, 1526, 1532, 1533

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

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

Particella 1389

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

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- *trascrizioni di pignoramenti:*

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

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

- *altre trascrizioni:*

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

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

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

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

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



Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

per le P.lle 1525, 1526, 1532, 1533 risultano altresì le seguenti trascrizioni:
Nota di Trascrizione - Reg. Gen. n. 14984 – Reg. Part. n. 11627 del 05/10/1994 –
COMPRAVENDITA in data 20/09/1994 N. di Rep. 69695, NOTAIO [REDACTED]
[REDACTED]

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

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

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

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

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

• *iscrizioni di ipoteche:*

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

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

iii. altre informazioni per l'acquirente:

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Fig. 9

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

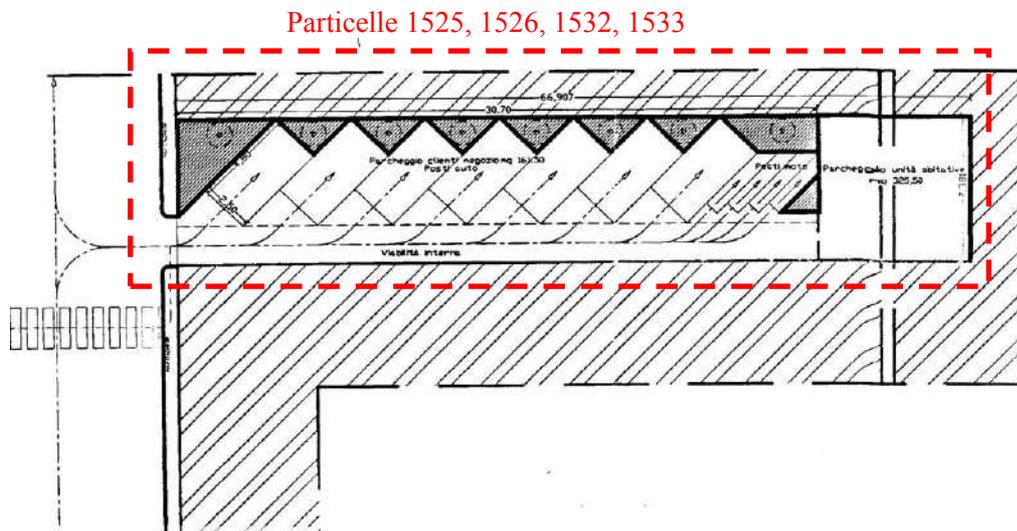
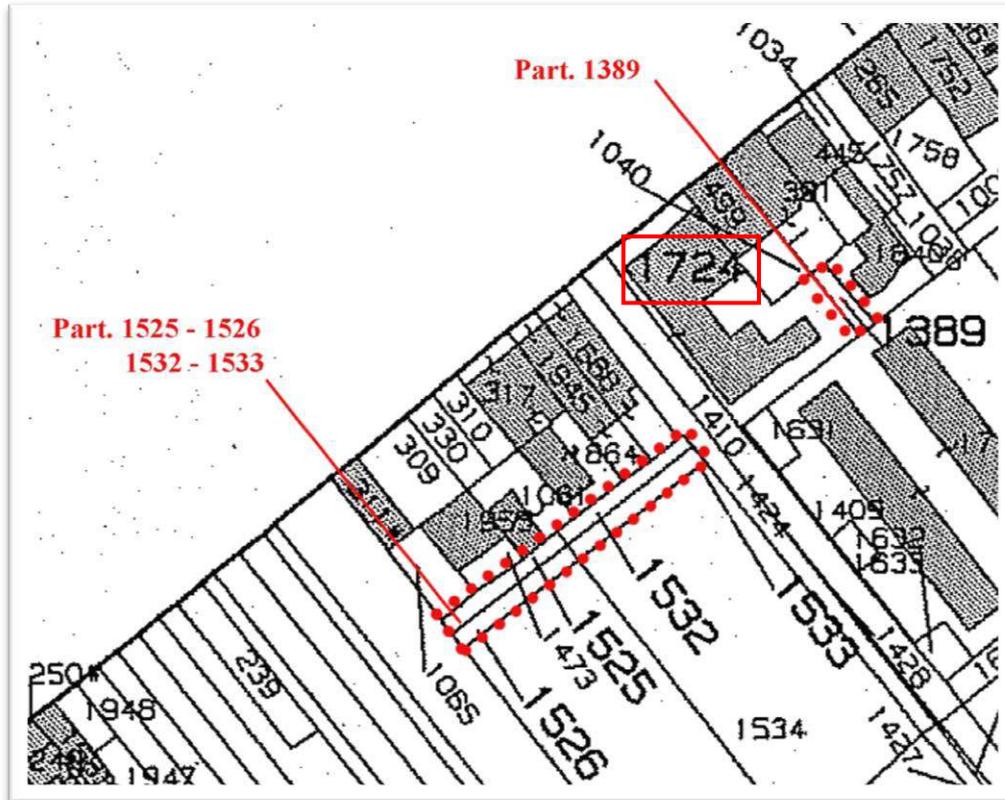


Fig. 9.1

Stralcio catastale del Foglio 160, Cassibile, Siracusa.



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

VII. Sanabilità delle irregolarità riscontrate.

Non sono state rilevate difformità.

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

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

IX. Valutazione dei beni.

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

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



-
- 2014/1630, con la quale venne edificata una porzione di edificio posto tra via Nazionale e via Rinaldi, in Cassibile, Siracusa;
- Le p.lle **1525, 1526, 1532, 1533** sono asservite, nel progetto realizzato con Concessione edilizia n. 229/2005 del 15/11/2005, alla funzione di parcheggio pertinenziale in riferimento alla stessa concessione;
 - Le p.lle **1389, 1525, 1526, 1532, 1533** sono classificate nel P.R.G. della città di Siracusa, come **Zona in "Viabilità PRG"**.

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

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



CONCLUSIONI

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

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

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

Siracusa, 24/07/2018

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

