

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ES. IMM. N. 273/1995 R.G.E.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 273/95 R.G.

PROMOSSA DA: (attualmente:

n.q. di società intervenuta)

CONTRO: I

[per trasformazione di società, attualmente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con Decreto di nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati del 18/02/2011,

relativa alla Proc. Es. Imm. n. 273/1995 promossa dal

in Palermo, alla Mediocredito n. 1 Codice Fiscale e Partita

successivamente, per cartolarizzazione, S.r.l., con sede legale in

codice fiscale e numero di iscrizione presso il

registro delle imprese di Milano al

Siracusa, presso lo studio dell'avv.

Giudice delle Esecuzioni dott.:

C.T.U. dott. ing.

SR

d.e.c.

conferito al sottoscritto dott. ing.

23. iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di

| | | |
|---|--|----------|
| <p>Siracusa con numero 1525 Sez. A, l'incanto di C.T.U. relativo alla procedura in Epigrafe, relativamente alla stima delle unità immobiliari censite in catasto fabbricati al Fg. 33, P.lia 696, subb. dal n. 1 al n. 68. Io sottoscritto ho accettato l'incarico ed ho prestato il giuramento di rito durante l'udienza del 07/10/2011.</p> <p>I beni oggetto di pianoramento sono:</p> <p>a) trenta appartamenti in catasto al Foglio 33, particella 696, subaltemi: dal 9 al 19; dal 35 al 44; dal 59 al 68;</p> <p>b) ventinove autorimesse in catasto al Foglio 33, particella 696, subaltemi: dal 2 al 5; dal 20 al 32; dal 46 al 55;</p> <p>c) tre bassi commerciali in catasto al Foglio 33, particella 696, subaltemi 7, 8 e 58, tutti siti in Via Archeologica nel tenere del Comune di Carfenini (SR).</p> <p>Fanno parte del compendio dei beni appartenenti agli edifici C e D, ulteriori unità immobiliari, appartenenti a soggetti terzi rispetto alla società attualmente in liquidazione. Si elencano di seguito i riferimenti di dette unità immobiliari:</p> <p>- Basso commerciale al primo piano sottostrada di 225 mq2, in catasto al Fg. 33, particella 696, subaltemi 7, 8 e 58</p> <p>- Basso commerciale al primo piano sottostrada di 215 mq2, in catasto al Fg. 33, particella 696, subaltemi 7, 8 e 58</p> <p>- Basso commerciale al primo piano sottostrada di 94 mq2, in catasto al Fg. 33, particella 696, subaltemi 7, 8 e 58</p> <p>- Basso commerciale al primo piano sottostrada di 85 mq2, in catasto al Fg. 33, particella 696, subaltemi 7, 8 e 58</p> <p>Delle superiori unità non si è eseguita la valutazione. Si allegano alla presente le visure catastali storiche.</p> <p>In adempimento all'incanto ricevuto, esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di</p> | <p>parte e la documentazione in essi contenuta, lo scrivente ha effettuato in via preliminare gli accertamenti presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa e l'Ufficio Tecnico Comunale di Carfenini.</p> <p>Sulla scorta della documentazione acquisita, in data 08/04/2013 alle ore 9:30 è stato dato inizio alle operazioni peritali sui luoghi siti in Carfenini, via Archeologica, previo avviso alle parti mediante raccomandate con A.R. anticipate via fax, e si è proceduto al sopralluogo. Sono stati necessari ulteriori sopralluoghi effettuati nei giorni: 17/04/2013; 03/05/2013; 13/05/2013; 15/05/2013; 06/06/2013; 05/07/2014; 06/05/2014; 08/05/2014; 12/05/2014; 14/05/2014; 15/05/2014; 16/05/2014. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile accertare l'esatta ubicazione dei beni pignorati e procedere ai rilievi metrici e fotografici di tutte le unità immobiliari. Si allegano alla presente i verbali di sopralluogo redatti in occasione di tutti gli accessi.</p> <p>Lo scrivente quindi ha redatto la presente relazione peritale che per maggior chiarezza espositiva ha suddiviso nei seguenti paragrafi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione del Lotti di vendita; 2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico; 3. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanti catastali; 4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni; 5. Criteri di valutazione eseguiti per ciascun lotto di vendita; <p>Successivamente, per ciascun lotto di vendita sono riportati i seguenti paragrafi:</p> <p>- RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO I-esimo;</p> <p>- Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO I-esimo;</p> | <p>2</p> |
| | | <p>3</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | - Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO Fasino e dei contesti. | |
| | - Stato di possesso del LOTTO Fasino. | |
| | - Descrizione analitica del LOTTO Fasino. | |
| | - Valutazione del LOTTO Fasino. | |
| | Conclusioni. | |
| | 1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei Lotti di vendita. | |
| | Le unità oggetto di pignoramento sono tutte appartenenti a tre costruzioni contigue, edificate in aderenza, separate da alcuni sistemi, insistenti sul fondo oggetto della variante definitiva al Piano di Lottizzazione denominato _____ che si estende per una maggiore superficie dell'attuale a tramontana dalla via Archeologica, a mezzogiorno della via dello Stadio, a levante da tessuta urbana ed a ponente da aree destinate ad edilizia economica e popolare. | |
| | Al fine di agevolare la alienazione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno formare sessantadue lotti di vendita così identificati: | |

OKM S&S

OTVSS 9

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

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

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

2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Carpentini, è stato possibile accertare che gli stabili, corrispondenti agli edifici C, D ed E, nei quali sono presenti le

unità immobiliari su indicate, furono edificati mediante:

Concessione Edilizia n. 57 del 12/08/1991 relativa agli edifici C e D rilasciata per
la costruzione di n. 2 edifici per civile abitazione in Carpentini via Archeologica
n. 1 edificio "C - D" in

catasto al Fg. n. 33 p.lia n. 626 e 423, con progetto dell'arch. [redacted]

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

| | |
|--|--|
| <p>lotto n. 1 edificio "F" in catasto al Fa. n. 33 p.lite n. 626 e 423, con progetto dell'arch. C.F.</p> | <p>Registro particolare, riguardante l'atto di pignoramento di immobili del giorno 11/05/1995, comprendente, tra le altre, le Particelle nn. 626 e 423 del Foglio di Mappa n. 33 del Catasto Urbano di Carientini. Su dette particelle, e più precisamente, sul lotto n. 1 della Lottizzazione di [redacted] come attestato dalle CC. EE. nn. 57 e 58 del 12/08/1991, su riportate, furono edificati gli edifici C. D. ed E. comprendenti il compendio dei beni valutati con la presente relazione.</p> |
| <p>Per sanare quanto su descritto, fu presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'Art. 39 della L. 724/94, Prot. n. 3927 del 27/02/1995, pratica n. 50, dell'amministratore della società [redacted]</p> | <p>La Originaria particella 423 del Foglio di mappa n. 33 del Catasto terreni di Carientini, oggetto del superiore atto di pignoramento, essendo stata oggetto di edificazione dei corpi di fabbrica corrispondenti con gli edifici C. D. ed E. fu successivamente qualificata come "Ente urbano", ovvero consista al catasto dei fabbricati e distinta con la particella n. 696 del Foglio di mappa n. 33 di Carientini, tramite Tipo Mappale n. 2155.1/1994 in atti dal 27/06/1994.</p> |
| <p>C.F. e p. IVA [redacted] allegando progetto dell'arch. [redacted]</p> | <p>Ciò è anche riportato in una relazione peritale nell'ambito della presente procedura, redatta dal precedente C.T.U. Ing. [redacted] depositata in Cancelleria il giorno 10/02/2004, chiamata al fine di procedere al frazionamento dello stacco di terreno riportato nel N.C.T. al Foglio n. 33 del territorio del Comune censuato di Carientini ed identificato con le particelle 626 e 423, onde procedere alla trascrizione ed alla voltura catastale dei lotti venduti, aggiudicati alla società [redacted]</p> |
| <p>Da quanto potuto verificare per ciascuna delle unità immobiliari realizzate, non è stata rilasciata la Autorizzazione alla Abitabilità, o alcun Certificato di Abitabilità.</p> | <p>una porzione della particella n. 696, derivante dalla particella n. 423, fu frazionata infatti dal precedente C.T.U. tramite Frazionamento del 05/02/2004 n. 9994.1/2004 in atti dal 05/02/2004 con Prot. n. SR0009994, e successivamente trasferita [redacted] aggiudicataria di acquisto tramite asta, come risulta dalla Nota di Trascrizione n. 4570 del Registro generale e n. 3276 del Registro Particolare del 04/03/2004.</p> |
| <p>3. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanti catastali.</p> | <p>Completata la edificazione dei tre corpi di fabbrica, corrispondenti con gli edifici</p> |
| <p>Da ricerche effettuate presso la Conservatoria degli Immobili di Siracusa, è stato possibile estrarre la trascrizione n. 6945 del Registro generale e n. 5171 del</p> | <p>11</p> |

| | | | | |
|--|--|--|---|-----------|
| <p>C. D. ed. E., sulla particella 696, derivante dalla 423 del Foglio 33 del C.F. di Carlentini, furono presentate le planimetrie catastali di ciascun subalterno, appartenente alle tre fabbriche, tramite Costituzione del 17/12/1994 n. 18518.2/1994 in atti del 24/12/1994. Sono stati costituiti n. 68 subalterni della particella 696, derivante dalla 423 del Foglio n. 33 del Catasto Fabbricati di Carlentini. Attualmente i subalterni della particella n. 696 del Foglio di mappa 33 di Carlentini sono 70, per il frazionamento del sub n. 34 nel subb. nn. 69 e 70, intestati a persone differenti dalla [redacted] come accennato nel precedente paragrafo delle premesse.</p> <p>Della totalità dei beni in capo alla società attualmente in liquidazione, si è provveduto alla estrazione delle relative schede planimetriche, in atti nelle banche dati del catasto dei fabbricati, che si allegano alla presente relazione peritale.</p> | <p>DEL COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN CARLENTINI, VIA ARCHEOLOGICA S.M. CENSITE AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CARLENTINI, IN TESTA [redacted] FOGLIO 33, MAPPALE 696 L. J e di seguito sono indicati tutti i subalterni corrispondenti ad unità immobiliari, sino al subalterno numero 68. Si allega copia della ispezione ipotecaria alla presente relazione peritale.</p> <p>Si ribadisce che l'atto di pignoramento n. 6945/6171 del giorno 11/05/1995, comprende, tra le altre, le Particelle nn. 628 e 423 del Foglio di Mappa n. 33 del Catasto Urbano di Carlentini, dalle quali si è originata la particella n. 696 di sedime degli stabili corrispondenti agli edifici C. D. ed. E. oggetto della presente relazione peritale.</p> | <p>5. Criteri di valutazione eseguiti per ciascun lotto di vendita.</p> <p>Il valore di ciascun bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dello stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.</p> <p>Stima a valore commerciale.</p> <p>Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali.</p> <p>Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.</p> <p>La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - epoca della costruzione del fabbricato; - stato di conservazione del bene; | <p>4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.</p> <p>Dalla ispezione ipotecaria effettuata sulle unità immobiliari, oggetto della presente relazione peritale, risulta solamente la TRASCRIZIONE n. 23682/16404 del 29/10/2010 in notaio [redacted] di Lentini, Repertorio 21039/6637 del 26/10/2010 riguardante: ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'; soggetto a favore: [redacted] con sede in LENTINI (SR); soggetto contro: [redacted] con sede in CARLENTINI (SR).</p> <p>Si riporta un breve estratto di quanto esplicitato nella sezione D - Ulteriori informazioni - rese ai fini della pubblicità immobiliare: AI FINI DELLA PUBBLICITA' PRESSO I COMPETENTI REGISTRI IMMOBILIARI I SOCI DICHIARANO CHE DEL PATRIMONIO SOCIALE FANNO PARTE I SEGUENTI BENI IMMOBILI CON I GRAVAMI SUGLI STESSI ESISTENTI: UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE</p> | <p>12</p> |
| | | | | <p>13</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;</p> <p>vicinanza con le principali vie di collegamento della città.</p> <p>In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche similari, si considera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la superficie commerciale di ciascun appartamento, un valore al metro quadro di € 650,00 (euro seicentocinquanta virgola zero zero); - per la superficie commerciale di ciascuna autorimessa, un valore al metro quadro di € 600,00 (euro seicento virgola zero zero); - per la superficie commerciale di ciascun basso commerciale, un valore al metro quadro di € 1000,00 (euro mille virgola zero zero); <p>Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni O.M.I. relative al secondo semestre dell'anno 2013 per la zona D/2 di Carletini, risultando congrui.</p> <p>Al valore commerciale desunto per ciascuna unità abitativa si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere; - 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni; <p>una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun appartamento;</p> <p>7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità;</p> <p>5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p> <p>Stima per capitalizzazione del reddito</p> <p>Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio di capitalizzazione "r" dei redditi negli ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla somma lorda degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.</p> <p>Il coefficiente "r" è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per gli immobili in esame, si assume il valore del 3,50%.</p> <p>Il valore di locazione al metro quadro per mese è stato desunto da una indagine di mercato attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche similari. Si</p> | <p>agibilità;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,5% per assenza di garanzie sui vizi occulti. <p>Al valore commerciale desunto per ciascun basso commerciale, si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere; - 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni; - una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun bene; - 7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità, anche del tipo provvisorio; - 5% per assenza di garanzie sui vizi occulti. <p>Stima per capitalizzazione del reddito</p> <p>Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio di capitalizzazione "r" dei redditi negli ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla somma lorda degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.</p> <p>Il coefficiente "r" è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per gli immobili in esame, si assume il valore del 3,50%.</p> <p>Il valore di locazione al metro quadro per mese è stato desunto da una indagine di mercato attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche similari. Si</p> | <p>destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;</p> <p>vicinanza con le principali vie di collegamento della città.</p> <p>In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche similari, si considera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la superficie commerciale di ciascun appartamento, un valore al metro quadro di € 650,00 (euro seicentocinquanta virgola zero zero); - per la superficie commerciale di ciascuna autorimessa, un valore al metro quadro di € 600,00 (euro seicento virgola zero zero); - per la superficie commerciale di ciascun basso commerciale, un valore al metro quadro di € 1000,00 (euro mille virgola zero zero); <p>Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni O.M.I. relative al secondo semestre dell'anno 2013 per la zona D/2 di Carletini, risultando congrui.</p> <p>Al valore commerciale desunto per ciascuna unità abitativa si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere; - 15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni; <p>una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun appartamento;</p> <p>7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità;</p> <p>5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p> <p>Stima per capitalizzazione del reddito</p> <p>Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio di capitalizzazione "r" dei redditi negli ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla somma lorda degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.</p> <p>Il coefficiente "r" è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per gli immobili in esame, si assume il valore del 3,50%.</p> <p>Il valore di locazione al metro quadro per mese è stato desunto da una indagine di mercato attualmente in vigore per le unità immobiliari con caratteristiche similari. Si</p> |
| | | <p>14</p> |
| | | <p>15</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>riportano di seguito i valori desunti:</p> <p>per la superficie commerciale di ciascun appartamento, un valore al metro quadro per mese di € 2,15 (euro due virgola quindici);</p> <p>per la superficie commerciale di ciascuna autorimessa, un valore al metro quadro per mese di € 2,00 (euro due virgola zero zero);</p> <p>per la superficie commerciale di ciascun basso commerciale, un valore al metro quadro per mese di € 5,50 (euro cinque virgola cinquanta);</p> <p>Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni O.M.I. relative al secondo semestre dell'anno 2013, per la zona DIZ di Cardentini, risultando congrui.</p> <p>Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per la superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare, considerato il canone di affitto al metro quadro, a seconda che l'unità sia abitativa, di autorimessa o commerciale.</p> <p>Calcolato il Fitto mensile, pari al canone metro quadro per mese moltiplicato per la superficie commerciale della unità, è possibile determinare il Reddito Lordo Annuo (R.A.L.) che è pari al fitto mensile x 12 mesi. Si considerano le Spese padronali (S) che sono le quote di manutenzione ordinaria della unità, quota di eventuale assicurazione, sfitto e inagibilità, imposte e tributi. Esse sono sformate in 15% del R.A.L. Il Reddito Netto (R.N.) è pari al Reddito Annuo Lordo (R.A.L.) sottratte le Spese padronali (S). Il Valore di capitalizzazione (V) è dato dal rapporto Reddito Netto (R.N.) diviso il Saggio di capitalizzazione T, assunto pari al 3,50%, come su indicato.</p> <p>Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascuna unità abitativa, si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:</p> <p>15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;</p> <p>15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p> <p>una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun bene;</p> <p>7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità, anche del tipo provvisorio;</p> <p>5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p> <p>Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, per ciascuna unità immobiliare, il più probabile valore di mercato di ogni bene oggetto della presente perizia è dato dalla media aritmetica degli importi individuati per ciascun bene.</p> <p>Si allegano per ogni lotto di vendita, le schede di valutazione delle unità immobiliari con riportate le stime di ciascuna unità secondo quanto su descritto.</p> | <p>appartamento;</p> <p>7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità;</p> <p>5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p> <p>Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascuna unità destinata ad autorimessa si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:</p> <p>5% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p> <p>2,5% per i maggiori costi da affrontare per l'ottenimento di certificazione di agibilità;</p> <p>2,5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p> <p>Al valore per capitalizzazione del reddito desunto per ciascun basso commerciale, si decurtano forfetariamente i seguenti importi in percentuale:</p> <p>15% per la disponibilità delle abitazioni ove risultino non libere;</p> <p>15% per lo stato di manutenzione generale delle parti comuni;</p> <p>una percentuale variabile per lo stato di conservazione di ciascun bene;</p> <p>7,5% per maggiori costi da affrontare al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità, anche del tipo provvisorio;</p> <p>5% per assenza di garanzie sui vizi occulti.</p> | <p>Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, per ciascuna unità immobiliare, il più probabile valore di mercato di ogni bene oggetto della presente perizia è dato dalla media aritmetica degli importi individuati per ciascun bene.</p> <p>Si allegano per ogni lotto di vendita, le schede di valutazione delle unità immobiliari con riportate le stime di ciascuna unità secondo quanto su descritto.</p> | <p>6. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO A-1.</p> <p>6.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A-1.</p> |
| <p>16</p> | <p>17</p> | | |

© 1988 M.S.S.

| | | |
|--|--|---|
| <p>La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 15,44 mq</p> | <p>64.6. Valutazione del LOTTO F-5.</p> <p>Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione dell'lotto di vendita come da risultanze del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente § 5:</p> <p>LOTTO DI VENDITA F-4 € 8.400,00 (euro ottomilaquattrocento/00)</p> | <p>Percorrendo la via Archeologica in direzione levante, a circa trecento metri è possibile immergersi nella via Raffaello, una delle principali arterie della città, dalla quale si raggiungono zone cittadine molto servite con attività direzionali, commerciali e ricreative, scuole, luoghi di culto, ecc.</p> |
| <p>65. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO G-1.</p> <p>65.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO G-1.</p> <p>L'unità immobiliare corrispondente al lotto di vendita G-1, è identificata, tramite toponomastica, all'indirizzo di Carientini, via Archeologica snc, Edificio E, piano primo sottostrada, tramite riferimenti catastali, al Fog. 33, P.lia 696, sub. 7, Zona Cens. 1, Cal. C/1, Classe 4, Consist. 89m², Rendita € 1.452,48. La tipologia della unità è negozio, in edificio a blocco pluripiano su lotto, a cinque elevazioni fuori terra, e due sottostrada (piani seminterrati), munito di ascensore. Lo stabile è inserito in contesto non recintato, prospiciente su due pubbliche vie: la via Archeologica a tramontana e la via G. Pascoli a mezzogiorno. A pertinenza della unità abitativa sono: gli spazi comuni condominiali a piano terra, l'androne di ingresso comune, collegato al vano ascensore ed il vano macchine ascensore, gli spazi esterni condominiali e più precisamente, i percorsi pedonali e carrabili.</p> | <p>65.3. Stato di possesso del LOTTO G-1.</p> <p>L'abitazione, di proprietà esclusiva della società debitrice, alla data del sopralluogo effettuato in data 14/05/2014, risultava utilizzata [redacted] forza di compromesso all'acquisto sottoscritto in Carientini, il giorno 08/01/1994, con la società costruttrice, attualmente in liquidazione. Non erano in essere quindi contratti di locazione ad uso commerciale tra la società debitrice e terza persona.</p> | <p>65.4. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative al LOTTO G-1.</p> <p>Come su accennato, l'edificio del quale l'unità immobiliare appartiene, è stato edificato tramite la Concessione Edilizia n. 58 del 12/08/1991. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata conseguita una Concessione Edilizia in sanatoria n. 313/SAN del 20/12/2007, al fine di sanare degli abusi edilizi per modifica di altezza di interpiano del primo piano sottostrada, e conseguente modifica di altezza totale dell'edificio e aumento di volumetria fuori terra. Non si è rinvenuta invece alcuna autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.</p> |
| <p>65.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO G-1 e del contesto.</p> <p>L'unità immobiliare costituente il lotto di vendita G-1 è un basso commerciale di un unico vano più accessori, sito al piano primo sottostrada, lato tramontana, di stabile in condominio. L'edificio è localizzato in zona Pozzanghera, a sud del centro storico di Carientini, in tessuto periferico ma densamente edificato. Il contesto in cui è inserito l'immobile, è rappresentato da edifici di simili fattezze.</p> | <p>A seguito del sopralluogo, lo scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale estratta.</p> <p>65.5. Descrizione analitica del LOTTO G-1.</p> <p>Il bene oggetto di pianoramento è una unità commerciale in edificio in condominio. L'edificio a cui questo appartiene, possiede struttura portante in cemento armato di tipo antisismico. La copertura dello stabile è costituita da lastre solari piano. I</p> | <p>226</p> |

| | | |
|---|--|------------|
| <p>solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. Al piano primo sottostrada dello stabile sono presenti l'androne condominiale collegato al vano scala che si sviluppa attorno al vano ascensore, e da un altro basso commerciale.</p> <p>Il primo piano sottostrada non è raggiunto dall'ascensore condominiale. Questo risulta seminterrato rispetto il fronte dell'edificio prospiciente sulla via G. Pascoli, interamente fuori terra sul fronte dell'edificio prospiciente sulla via Archeologica e sulle zone di rispetto dove si trova l'accesso all'androne condominiale. Il secondo piano sottostrada presenta n. 5 autorimesse. I piani superiori al primo sottostrada sono adibiti a civile abitazione e presentano due appartamenti per piano. Sono quindi presenti nell'edificio E: 10 unità per civile abitazione; 2 bassi commerciali; 5 autorimesse.</p> <p>I prospetti dell'edificio si presentano in pessimo stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni ed in alcune parti al piano terra ed al primo sottostrada, principalmente sul fronte a tramontana, presentano rivestimenti ceramici anchesi in pessimo stato di manutenzione. Le manifestazioni visibili del degrado sono costituite principalmente da avanzato stato di espulsione dei corpi ferri delle strutture di cemento armato, oltre ad estesi decostrionamenti e distacchi delle finiture esterne. Le zone di pertinenza condominiali si presentano con vialetti pedonali e canabili, lasciati incompleti dalla impresa esecutrice, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono da evidenziare in esse situazioni di grave pericolosità oggettiva derivanti da mancata o inefficiente protezione per la caduta dall'alto, per i dislivelli generati a seguito della costruzione delle fabbriche costituenti i tre edifici C, D ed E.</p> <p>La unità immobiliare si compone di un unico ampio vano, un antibagno ed un bagno. L'altezza interna netta degli ambienti è circa 3,45 metri. La pavimentazione dell'immobile ed i rivestimenti murali di bagni e cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica, apparsi in sufficiente stato di conservazione. Le finiture interne si</p> | <p>mostravano complessivamente in pessimo stato di conservazione, per la presenza di lesioni e distacchi, e per la presenza di infiltrazioni dal superiore piano. Mancano le integrità. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno lambrurato. Gli infissi esterni sono realizzati tramite saracinesche avvolgibili metalliche in mediocre stato di conservazione. Nella parete a mezzogiorno sono presenti delle finestre di aria e luce realizzata con profili in alluminio anodizzato, in mediocre stato di conservazione. Relativamente agli impianti, quello elettrico risultava non allacciato e quello idro-sanitario, è perso in mediocre stato di funzionamento. Questo è inutilizzato da anni. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in mediocre stato di manutenzione.</p> <p>Nella scheda di valutazione, allegata alla presente si è calcolata la superficie commerciale, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo.</p> <p>La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 101,12 mq</p> <p>65.6. Valutazione del LOTTO G-1.</p> <p>Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione del lotto di vendita G-1, come da risultanza del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente § 5.</p> <p>LOTTO DI VENDITA G-1 € 65.600,00 (euro sessantacinquemilaseicento/00)</p> <p>66. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO G-2.</p> <p>66.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO G-2.</p> <p>L'unità immobiliare corrispondente al lotto di vendita G-2, è identificata tramite toponomastica, all'indirizzo di Carfenini, via Archeologica snc, Edificio E, piano primo sottostrada, tramite riferimenti catastali, al Fg. 33, P.la 696, sub. 8, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 4, Consist. 70mq. Rendita € 1.142,40. La tipologia della unità è</p> | <p>228</p> |
| <p>229</p> | <p>229</p> | <p>229</p> |

sottostada presenta n. 5 autorimesse. I piani superiori al primo sottostada sono adibiti a civile abitazione e presentano due appartamenti per piano. Sono quindi presenti nell'edificio E. 10 unità per civile abitazione; 2 bassi commerciali; 5 autorimesse.

I prospetti dell'edificio si presentano in pessimo stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni ed in alcune parti al piano terra ed al primo sottostada, principalmente sul fronte a tramontana, presentano rivestimenti ceramici, anch'essi in pessimo stato di manutenzione. Le manifestazioni visibili del degrado sono costituite principalmente da avanzato stato di espulsione dei copri ferri delle strutture di cemento armato, oltre ad estesi decessionamenti e distacchi delle finiture esterne. Le zone di pertinenza condominiali si presentano con vialetti pedonali e carrabili, lasciati incompleti dalla impresa esecutrice, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono da evidenziare in esse situazioni di grave pericolosità oggettiva derivanti da mancata o inefficiente protezione per la caduta dall'alto, per i dislivelli generati a seguito della costruzione delle fabbriche costituenti i tre edifici C, D ed E.

La unità immobiliare si compone di tre ampie sale, due bagni con relativi antibagni. L'altezza interna netta degli ambienti è circa 3,45 metri. La pavimentazione dell'immobile ed i rivestimenti murari di bagni e cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica, apparsi in sufficiente stato di conservazione. Le finiture interne si mostravano complessivamente in pessimo stato di conservazione, per la presenza di lesioni e distacchi, e per la presenza di infiltrazioni dal superiore piano. Mancano le tinteggiature. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno lamburato. Gli infissi esterni sono realizzati tramite saracinesche avvolgibili metalliche in mediocre stato di conservazione. Relativamente agli impianti, quello elettrico risultava non allacciato e quello idro - sanitario, è barso in mediocre stato di funzionamento. Questo è

inutilizzato da anni. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in mediocre stato di manutenzione.

Nella scheda di valutazione, allegata alla presente si è calcolata la superficie commerciale, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 86,81 mq

66.5. Valutazione del LOTTO G-2.

Si riporta il più probabile valore di mercato relativo alla valutazione del lotto di vendita G-2, come da risultanze del calcolo riportato nella scheda di valutazione della presente unità immobiliare, secondo i criteri descritti nel precedente § 5:

LOTTO DI VENDITA: G-2 € 55.100,00 (euro cinquantacinquemilacent/00).

67. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO G-3.

67.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO G-3.

L'unità immobiliare corrispondente al Lotto di vendita G-3, è identificata, tramite toponomastica, all'indirizzo di Carletini, via Archeologica snc, Edificio C, piano primo sottostada, tramite riferimenti catastali, al Fo. 33, P.lla 696, sub. 58, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 4, Consist. 166m². Rendita € 3.019,21. La tipologia della unità è negozio, in edificio a blocco pluripiano su lotto, a cinque elevazioni fuori terra, e due sottostada (piani seminterrati), munito di ascensore. Lo stabile è inserito in contesto non recintato, prospettante su due pubbliche vie: la via Archeologica a tramontana e la via G. Pascoli a mezzogiorno. A pertinenza della unità abitativa sono: gli spazi comuni condominiali a piano terra, l'androne di ingresso comune, collegato al vano ascensore ed il vano macchine ascensore, gli spazi esterni condominiali e più precisamente, i percorsi pedonali e carrabili.

OTW/5875

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

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è risultata: 86,81 mq

67.5. Valutazione del LOTTO G-3.

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

LOTTO DI VENDITA G-3 € 127.000,00 (euro centoventisettemila/00).

68. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. dott. ing. _____, perito professionista iscritto

all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 1525 Sez. A, in conformità al mandato dell'ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni dott. _____

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

a) trenta appartamenti in catasto al Foglio 33, particella 696, subalberi: dal 9 al

18, dal 35 al 44, dal 59 al 68;

b) ventinove autorimesse in catasto al Foglio 33, particella 696, subalberi: dal 2 al

6, dal 20 al 32, dal 46 al 55;

c) tre bassi commerciali in catasto al Foglio 33, particella 696, subalberi 7, 8 e 58.

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

Missis

Oref885

| | | |
|-----|--|----------------|
| 59) | Lotto F - 5: autorimessa sito nell'Edificio E, al secondo piano sottostada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 6: | € 8.400,00. |
| 60) | Lotto G - 1: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 7: | € 65.600,00. |
| 61) | Lotto G - 2: basso commerciale sito nell'Edificio E, al primo piano sottostada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 8: | € 55.100,00. |
| 62) | Lotto G - 3: basso commerciale sito nell'Edificio C, al primo piano sottostada, distinto in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 58: | € 127.000,00. |
| | Per un valore complessivo di stima pari ad | € 1.669.600,00 |
| | (euro un milione seicentosessantannove milasettecento virgola zero zero) | |

| | | |
|--|---|--|
| | Si allegano alla presente: | |
| | - Laboratorio fotografico: | |
| | - Lettere di convocazione dei sopralluoghi con ricevute A/R: | |
| | - Verbali di sopralluogo: | |
| | - Estratto di Mappa del Fg. 33, p.lia 696 del C.T. di Carrentini: | |
| | - Elenco dei subaltri: | |
| | - Laboratorio planimetrico dei subaltri: | |
| | - Rappresentazione grafica a seguito di rilievo metrico di ciascun Lotto di vendita: | |
| | - Scheda di valutazione di ciascun Lotto di vendita: | |
| | - Planimetria catastale di ogni unità immobiliare costituente ciascun Lotto di vendita: | |
| | - Visura catastale di ciascun Lotto di vendita: | |
| | - Visura catastale storica del Fg. 33, p.lia 696 del C.T. di Carrentini: | |
| | - Visura catastale storica del basso commerciale di 225 m ² , in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 33 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente dalla | |
| | - Visura catastale storica del basso commerciale di 215 m ² , in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 57 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente dalla | |
| | - Visura catastale storica del basso commerciale di 94 m ² , in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 69 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente da | |
| | - Visura catastale storica del basso commerciale di 85 m ² , in catasto al Fg. 33, p.lia 696, sub. 70 Categoria C/1 di classe 4, intestato a persona differente da | |
| | - Ispezione Ipotecaria n. 6945/5171 del 11/05/1995. | |

