

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 389/1996
Giudice relatore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: CELIO SPV S.R.L. quale mandataria di CREDITO FONDIARIO S.P.A. già ISLAND REFINANCING già BANCO DI SICILIA S.P.A. + 1

Contro: //////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 24/10/2024



IMMOBILE 1/B: Appartamento (A/2) sito a Floridia in Via Alexandros Panagulis n° 11, P. 1°
Censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 19, p.lla 2372, sub 3**, vani 7

IMMOBILE 1/C: Appartamento (A/2) sito a Floridia in Via Alexandros Panagulis n° 11, P. 2°
Censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 19, p.lla 2372, sub 4**, vani 7

- piena proprietà di //:

IMMOBILE 3: Negozio (C/1) sito a Floridia in Via Gramsci n° 52, P. Terra, 1° e 2°
Censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 19, p.lla 984**, mq 610

- piena proprietà di //:

IMMOBILE 4: Locale terrano (F/4) sito a Floridia nella Piazza Aldo Moro n° 5, P. Terra
Censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 19, p.lla 3161, sub 2**

3.I provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

3.II provveda 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 redazione;

3.III provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

4 rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

4.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;

4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

3 – i limiti indicati nella convenzione (ad Es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, ecc.);

4 – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis, dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal decreto Legge del 23 ottobre n. 119);

5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

4.III l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

4.IV l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

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

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o 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;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 389/96: Celio SPV Srl contro //



4.VI la verifica della regolarità edilizia ed 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso , la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma V del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

4.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 ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre 500,00 Euro) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del 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° 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiani, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

4.IX la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

4.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;

4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio lunedì 22 luglio 2024, alle ore 17:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti a Floridia in Gramsci n° 52 e Piazza Aldo Moro n° 5, alla presenza del custode giudiziario avv. Giuseppe Librizzi.

Le operazioni peritali sono proseguite sabato 27 luglio 2024 presso gli immobili oggetto di pignoramento siti a Floridia in Via Alexandros Panagulis n° 11 e giovedì 17 ottobre, alle ore 11,00, presso l'immobile di Piazza Aldo Moro n° 5.

Nel corso dei sopralluoghi è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atti di Compravendita.



Operate tutte le indagini ritenute utili e necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **5 (cinque) lotti di vendita** e di poter esporre quanto appresso.



Immagine 1. Individuazione Immobili su Google Earth

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti**
- 3.I identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - 3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
 - 3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1/A. IMM 1/A: Garage (C/6) a Florida, Via Panagulis 11, P T. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 2
 Garage sito a Florida in Via Alexandros Panagulis n° 11, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Florida al **foglio 19, p.lla 2372, sub 2** (ex p.lla 595 in Catasto Terreni), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 125, superficie totale 125 mq, rendita Euro 335,70, indirizzo Via Alexandros Panagulis, piano T, in ditta a ///, nata a ///, proprietà per ½ e /// ///, nato a ///, proprietà per ½.
 Confinante con Via Alexandros Panagulis, con proprietà ///, con proprietà /// - /// e con proprietà /// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Costituzione del 10.11.1994, in atti dal 19.06.1997 – P. F. 96, art. 15, L. 133/94 (n. 16762.1/1994);
- Variazione del quadro tariffario del 13.08.2002;
- Variazione toponomastica dell'11.11.2015 – Pratica n. SR0122543 in atti dall'11.11.2015 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 58176.1/2015).

LOTTO 1/B. IMM 1/B: Appartamento (A/2) a Florida, Via Panagulis 11, P 1. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 3
 Appartamento sito a Florida in Via Alexandros Panagulis n° 11, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Florida al **foglio 19, p.lla 2372, sub 3** (ex p.lla 595 in Catasto Terreni), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita Euro 451,90, indirizzo Via Alexandros Panagulis, piano 1, in ditta a ///, nata a ///

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 389/96: Celio SPV Srl contro ///



//////, proprietà per ½ e ////, nato a ////
////, proprietà per ½.

Confinante con Via Alexandros Panagulis, con proprietà ////, con proprietà ////
//// e con proprietà //// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Costituzione del 10.11.1994, in atti dal 19.06.1997 – P. F. 96, art. 15, L. 133/94 (n. 16762.1/1994);
- Variazione del quadro tariffario del 13.08.2002;
- Variazione toponomastica dell'11.11.2015 – Pratica n. SR0122543 in atti dall'11.11.2015 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 58176.1/2015).

LOTTO 1/C. IMM 1/C: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 2. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 4

Appartamento sito a Floridia in Via Alexandros Panagulis n° 11, piano secondo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al **foglio 19, p.lla 2372, sub 4** (ex p.lla 595 in Catasto Terreni), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita Euro 451,90, indirizzo Via Alexandros Panagulis, piano 2, in ditta a ////, nata a ////
////, proprietà per ½ e ////, nato a ////
////, proprietà per ½.

Confinante con Via Alexandros Panagulis, con proprietà ////, con proprietà ////
//// e con proprietà //// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Costituzione del 10.11.1994, in atti dal 19.06.1997 – P. F. 96, art. 15, L. 133/94 (n. 16762.1/1994);
- Variazione del quadro tariffario del 13.08.2002;
- Variazione toponomastica dell'11.11.2015 – Pratica n. SR0122543 in atti dall'11.11.2015 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 58176.1/2015).

LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Floridia, Via Gramsci n° 52, P T, 1 - 2. C. F. fg 19, p.lla 984

Negozio sito a Floridia in Via Antonio Gramsci n° 52, piano terra, primo, secondo e terzo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al **foglio 19, p.lla 984**, categoria C/1, classe 1, consistenza 610 mq, superficie totale 565 mq, rendita Euro 5.891,22, indirizzo Via Gramsci n° 52, piano T-1-2, in ditta a ////, nato a ////
////, proprietà per 1000/1000.

Confinante con Via Gramsci, con proprietà ////, con proprietà //// e con proprietà //// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- Classamento automatico del 31.01.1987 in atti dal 2.10.1990 (n. 190/1987);
- Variazione del quadro tariffario dell'1.01.1992.

LOTTO 4. IMM 4: Locale terrano (F/4) a Floridia, Piazza Aldo Moro 5, P T. C. F. fg 19, p.lla 3161, sub 2

Locale terrano sito a Floridia nella Piazza Aldo Moro n° 5, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al **foglio 19, p.lla 3161, sub 2** (ex p.lla 2327, sub 2), categoria F/4, indirizzo Piazza Aldo Moro, piano terra, in ditta a ////, nata a ////
////, proprietà per 1000/1000.

Confinante con Piazza Aldo Moro, con vano scala, con proprietà ////, con proprietà ////
//// e con proprietà //// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- Costituzione del 5.06.1993, in atti dall'1.07.1997 - P. F. 96, art. 15, L. 133/94 (n. 9335.1/1993);
- Variazione del 24.11.2014 – Pratica SR0163306 in atti dal 24.11.2014 – Bonifica identificativo catastale (n. 87051.1/2024).



- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle *"Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie"* dell'ABI, individuando i *"rapporti mercantili superficiali"* ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale del singolo immobile. Tenendo conto:

- delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);

- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dei fabbricati oggetto di perizia:

--- per le civili abitazioni

-- pertinenze esclusive di ornamento, quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:

- 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente i 25,00 mq;

-- pertinenze esclusive di ornamento, quali verande, balconi, terrazze e simili non comunicanti:

- 0,15 fino a mq 25,00 e 0,05 per la quota eccedente i 25,00 mq;

--- per i locali commerciali

-- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:

- 0,10 per immobili appartenenti alle categorie del gruppo "T", tra cui T/1 – Negozi e locali assimilabili e T/2 – Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali (*Allegato C - D.P.R. 138/98*).

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza degli immobili in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Descrizione analitica dei fabbricati

LOTTO 1/A. IMM 1/A: Garage (C/6) a Florida, Via Panagulis 11, P T. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 2

Garage sito a Florida in Via Alexandros Panagulis n° 11, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 19, p.lla 2372, sub 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 125, rendita Euro 335,70, confinante con Via Alexandros Panagulis, con proprietà ////////////////, con proprietà //////////////// e con proprietà //////////////// o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.082748, longitudine 15.161427.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta pari a 123,00 mq oltre alla superficie esclusiva di ornamento comunicante di mq 91,40 (cortile posteriore, in parte in battuto di cemento ed in parte terra vegetale con piante ed alberelli - in mediocre stato di manutenzione), per una superficie commerciale di 153,00 mq.

L'altezza interna netta è pari a 3,60 m.

Presenta due vani garage separati, dotati di ingresso carrabile indipendente, di 91,80 e 28,00 mq oltre un bagno, privo di porta, annesso al garage di 28,00 mq, di 3,20 mq (dotato di lavabo, tazza e doccia a pavimento, rivestimento in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del bianco, posto in opere fino ad un'altezza di 1,80 m).



La divisione del garage in due parti e la realizzazione del bagno non sono state dichiarate né all'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia né al Catasto. Tale suddivisione è sanabile in quanto trattasi di opere interne di divisione che non ha comportato aumento di cubatura.

La pavimentazione è in battuto di cemento. L'intonaco alle pareti non è stato ultimato con lo strato di finitura. Gli infissi esterni carrabili sono in ferro (quello di accesso al garage posto a sinistra) e in lamierino avvolgibile (quello di accesso al garage di destra). Gli impianti sono sottotraccia. I corpi illuminanti sono costituiti da semplici lampade e plafoniere a neon.

Il fabbricato di tre livelli fuori terra collegati da scala a due rampe rivestite da granito nella tonalità del grigio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato realizzato con struttura portante intelaiata di cemento armato, solai in latero-cemento, pareti divisorie interne in mattoni forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco, copertura a terrazza. Lo stato di manutenzione dell'esterno è mediocre: manca lo strato di finitura dell'intonaco ed in diversi punti i balconi hanno espulso lo strato di intonaco e parte delle pignatte a causa dell'ossidazione dell'armatura in ferro.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

| Descrizione | Piano | Dimensioni lineari nette | Superficie netta | Superficie esterna lorda (SEL) |
|-----------------|--------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <i>Garage 1</i> | <i>Terra</i> | <i>m 10,35 x m 13,05</i> | <i>mq 91,80</i> | <i>mq 102,50</i> |
| <i>Garage 2</i> | <i>Terra</i> | <i>m 5,90 x m 5,35</i> | <i>mq 28,00</i> | <i>mq 31,30</i> |
| <i>Bagno</i> | <i>Terra</i> | <i>m 1,75 x m 1,80</i> | <i>mq 3,20</i> | <i>mq 4,50</i> |
| | | <i>Totale superficie</i> | <i>mq 123,00</i> | <i>mq 138,30</i> |

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE: CORTILE

| Descrizione | Piano | Dimensioni lineari nette | Superficie netta | Superficie esterna lorda (SEL) |
|---------------------------|--------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|
| <i>Cortile posteriore</i> | <i>Terra</i> | <i>m 13,35 x m 6,85</i> | <i>mq 91,40</i> | <i>mq 94,00</i> |
| | | <i>Totale</i> | <i>mq 91,40</i> | <i>mq 94,00</i> |

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

| Descrizione | Superficie esterna lorda (SEL) | Superficie commerciale |
|---|--------------------------------|-------------------------|
| <i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i> | <i>mq 138,30</i> | <i>mq 138,30</i> |
| <i>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: CORTILE</i> | | |
| <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00</i> | <i>mq 25,00</i> | <i>mq 7,50</i> |
| <i>- rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (94,00 - 25,00 = mq 69,00)</i> | <i>mq 69,00</i> | <i>mq 6,90</i> |
| <i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</i> | | <i>mq 152,70</i> |
| <i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA Arrotondata</i> | | <i>mq 153,00</i> |

LOTTO 1/B. IMM 1/B: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 1. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 3

Appartamento sito a Floridia in Via Alexandros Panagulis n° 11, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al **foglio 19, p.lla 2372, sub 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 147 mq, rendita Euro 451,90, confinante con Via Alexandros Panagulis, con proprietà ////////////////, con proprietà //////////////// e con proprietà //////////////// o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.082748, longitudine 15.161427.

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 389/96: Celio SPV Srl contro ////////////////



SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

| <i>Descrizione</i> | <i>Superficie esterna lorda (SEL)</i> | <i>Superficie commerciale</i> |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|
| <i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i> | <i>mq 136,80</i> | <i>mq 136,80</i> |
| <i>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONI</i> | | |
| <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00</i> | <i>mq 25,00</i> | <i>mq 7,50</i> |
| <i>- rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (38,80 – 25,00 = mq 13,80)</i> | <i>mq 13,80</i> | <i>mq 1,38</i> |
| <i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</i> | | <i>mq 145,68</i> |
| <i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA arrotondata</i> | | <i>mq 146,00</i> |

LOTTO 1/C. IMM 1/C: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 2. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 4

Appartamento sito a Floridia in Via Alexandros Panagulis n° 11, piano secondo, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 19, p.lla 2372, sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 147 mq, rendita Euro 451,90, confinante con Via Alexandros Panagulis, con proprietà //////////////, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.082748, longitudine 15.161427.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 118,50 mq oltre alla pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (due balconi prospicienti Via Panagulis ed un balcone sul cortile interno) pari a 38,80 mq, per una superficie commerciale totale di 146,00 mq.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di 3,05 m.

Si specifica che è presente un'ampia terrazza di 128,00 oltre i balconi del piano terzo che sono pertinenze comuni dei due appartamenti presenti nel fabbricato.

L'appartamento, posto al piano secondo, si compone di ingresso/disimpegno di 11,20 mq, soggiorno 32,70 mq, cucina di 17,90 mq, tre camere (di 11,30, 12,20 e 19,10 mq), un bagno di 5,00 mq (completo di mobile-lavabo, tazza, bidet e predisposizione della vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nelle tonalità del grigio, posto in opera fino all'altezza di 2,40 m), un bagno di 7,20 mq (con pilozza, tazza, doccia e allaccio lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nelle tonalità del grigio, posto in opera fino all'altezza di 2,60 m) ed un ripostiglio di 1,90 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 33 x 33 cm, nella tonalità del grigio.

Gli infissi interni sono in legno color frassino. La porta d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, color panna, e vetro con tapparelle in PVC oscuranti.

Gli impianti sono sottotraccia e funzionanti. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari. Sono presenti un boiler per accumulo di acqua calda sanitaria nel bagno e condizionatori, tipo split a parete, nelle camere e nel soggiorno.

Il fabbricato di tre livelli fuori terra collegati da scala a due rampe rivestite da granito nella tonalità del grigio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato realizzato con struttura portante intelaiata di cemento armato, solai in latero-cemento, pareti divisorie interne in mattoni forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco, copertura a terrazza. Lo stato di manutenzione dell'esterno è mediocre: manca lo strato di finitura dell'intonaco ed in diversi punti i balconi hanno espulso lo strato di intonaco e parte delle pignatte a causa dell'ossidazione dell'armatura in ferro.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente: macchie di condensa sono presenti in diverse ambienti.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 389/96: Celio SPV Srl contro //



SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

| Descrizione | Piano | Dimensioni lineari nette | Superficie netta | Superficie esterna lorda (SEL) |
|----------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <i>Ingresso</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 2,15 x m 3,35</i> | <i>mq 11,20</i> | <i>mq 12,80</i> |
| <i>Soggiorno</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 7,00 x m 4,80</i> | <i>mq 32,70</i> | <i>mq 36,70</i> |
| <i>Cucina</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 4,75 x m 4,80</i> | <i>mq 17,90</i> | <i>mq 21,00</i> |
| <i>Camera 1</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 3,60 x m 3,15</i> | <i>mq 11,30</i> | <i>mq 12,80</i> |
| <i>Camera 2</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 3,60 x m 3,40</i> | <i>mq 12,20</i> | <i>mq 14,60</i> |
| <i>Camera matrimoniale</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 4,55 x m 4,20</i> | <i>mq 19,10</i> | <i>mq 22,10</i> |
| <i>Bagno 1</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 3,60 x m 1,40</i> | <i>mq 5,00</i> | <i>mq 5,90</i> |
| <i>Bagno 2</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 4,55 x m 1,60</i> | <i>mq 7,20</i> | <i>mq 8,50</i> |
| <i>Ripostiglio</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 1,00 x m 1,90</i> | <i>mq 1,90</i> | <i>mq 2,40</i> |
| | | <i>Totale</i> | <i>mq 118,50</i> | <i>mq 136,80</i> |

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE: BALCONI

| Descrizione | Piano | Dimensioni lineari nette | Superficie netta | Superficie esterna lorda (SEL) |
|------------------|----------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|
| <i>Balcone 1</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 1,65 x m 8,05</i> | <i>mq 13,50</i> | <i>mq 13,50</i> |
| <i>Balcone 2</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 1,50 x m 4,25</i> | <i>mq 10,90</i> | <i>mq 11,40</i> |
| <i>Balcone 3</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 2,50 x m 5,30</i> | <i>mq 13,50</i> | <i>mq 13,90</i> |
| | | <i>Totale</i> | <i>mq 37,90</i> | <i>mq 38,80</i> |

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

| Descrizione | Superficie esterna lorda (SEL) | Superficie commerciale |
|--|--------------------------------|-------------------------|
| <i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i> | <i>mq 136,80</i> | <i>mq 136,80</i> |
| <i>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONI</i> | | |
| - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00 | <i>mq 25,00</i> | <i>mq 7,50</i> |
| - rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (38,80 – 25,00 = mq 13,80) | <i>mq 13,80</i> | <i>mq 1,38</i> |
| <i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</i> | | <i>mq 145,68</i> |
| <i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA arrotondata</i> | | <i>mq 146,00</i> |

LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Floridia, Via Gramsci n° 52, P T, 1 - 2. C. F. fg 19, p.lla 984

Negozio sito a Floridia in Via Antonio Gramsci n° 52, piano terra, primo, secondo e terzo, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 19, p.lla 984**, categoria C/1, classe 1, consistenza 610 mq, rendita Euro 5.891,22, confinante con Via Gramsci, con proprietà //, con proprietà /////////////// e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa. Coordinate GPS: latitudine 37.080773, longitudine 15.162143.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta totale pari a 527,50 mq, oltre alle pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balcone e pozzo luce al primo piano, balcone a secondo piano, balcone e terrazza – compresa la parte chiusa in mancanza di concessione edilizia che, superando gli indici edificatori, non può essere sanata e dovrà essere demolita) pari a 205,30 mq, per un superficie commerciale di 619,00 mq.

L'altezza interna netta è pari a 3,60 m a piano terra, di 3,05 m a primo e secondo piano e 2,95 a terzo piano.

L'unità immobiliare si sviluppa su quattro livelli ed è così articolata:

- a piano terra sono presenti l'ingresso di 19,20 mq con la scala a vista, un ufficio di 13,50 mq,



Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

| Descrizione | Piano | Dimensioni lineari nette | Superficie netta | Superficie esterna lorda (SEL) |
|------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <i>Negozi (garage)</i> | <i>Terra</i> | <i>m 27,90 x m 4,95</i> | <i>mq 138,00</i> | <i>mq 155,00</i> |
| <i>WC</i> | <i>Terra</i> | <i>m 1,75 x m 1,85</i> | <i>mq 3,40</i> | <i>mq 5,00</i> |
| | | <i>Totale</i> | <i>mq 141,40</i> | <i>mq 160,00</i> |

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

| Descrizione | Superficie esterna lorda (SEL) | Superficie commerciale |
|---|--------------------------------|-------------------------|
| <i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i> | <i>mq 160,00</i> | <i>mq 160,00</i> |
| <i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</i> | | <i>mq 160,00</i> |

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1/A. IMM 1/A: Garage (C/6) a Floridia, Via Panagulis 11, P T. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 2

Il garage sito a Floridia in Via Panagulis n° 11, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 19, p.lla 2372, sub 2, alla data del sopralluogo, risultava essere utilizzato dall'esecutata // e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 1/B. IMM 1/B: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 1. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 3

L'appartamento sito a Floridia in Via Panagulis n° 11, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 19, p.lla 2372, sub 3, alla data del sopralluogo, risultava essere allo stato rustico, privo di tutti gli impianti e le finiture ed essere libero.

LOTTO 1/C. IMM 1/C: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 2. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 4

L'appartamento sito a Floridia in Via Panagulis n° 11, piano secondo, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 19, p.lla 2372, sub 4, alla data del sopralluogo, risultava essere abitato dall'esecutata // e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Floridia, Via Gramsci n° 52, P T, 1 - 2. C. F. fg 19, p.lla 984

Il fabbricato sito a Floridia in Via Gramsci n° 52, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 19, p.lla 984, alla data del sopralluogo risultava essere libero, in stato di abbandono, con presenza di abbondanti escrementi di piccioni.

LOTTO 4. IMM 4: Locale terrano (F/4) a Floridia, Piazza Aldo Moro 5, P T. C. F. fg 19, p.lla 3161, sub 2

Il locale terrano sito a Floridia in Piazza Aldo Moro n° 5, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 19, p.lla 3161, sub 2, alla data del sopralluogo risultava essere adibito a negozio di mobili di titolarità dell'esecutata //.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 20016/2098 del 4 dicembre 1992**, Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 2 dicembre 1992 ai rogiti del dott. Santangelo Egidio, notaio in Augusta, rep. n° 22183, a favore del **Banco di Sicilia S.p.A.**,



con sede in Palermo – C. F.: 03987280827, e contro //, nato a //
//, e debitore non datore di ipoteca //
//, nata a //, per un montante
ipotecario di Lire 600.000,00 (Euro 309.874,14) ed un capitale di Lire 200.000,00 (Euro
103.291,38), durata 10 anni, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà di:
- Negozio (C/1) sito a Floridia in Via Gramsci n° 52, P. T, 1 – 2, in Catasto al fg 19, p.lla 984.

--**Annotazione nn. 10404/1176:** Erogazione a saldo del 5 luglio 1993.

- **Trascrizione nn. 9820/7973 del 22 giugno 1996**, nascente da Verbale Pignoramento immobili del 22 maggio 1996, rep. n° 9820, emesso da Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Siracusa a favore di **Banco di Sicilia S.p.A – Credito Fondiario**, con sede in Palermo – C. F.: 03987280827, e contro //, nato a //
//, e //, nata a //
//, gravante su:

- 1.1 - Immobile a Floridia, Via Gramsci n° 52, P. I e II. In Catasto al fg 19, p.lla 984;
- 1.2 - Immobile a Floridia, Via Piave n° 28. In Catasto al fg 28, p.lla 880, sub 3;
- 2.1 - Immobile a Floridia, Via Matteotti angolo Via Verdi. In Catasto al fg 21, p.lla 599;
- 2.2 - Immobile a Floridia. In Catasto al fg 21, p.lla 603;
- 2.3 - Immobile a Floridia. In Catasto al fg 21, p.lla 662;
- 2.4 - Immobile a Floridia, Piazza Aldo Moro 5. In Catasto al fg 19, p.lla 2327, sub 2;
- 2.5 - Immobile a Floridia, Piazza Aldo Moro 5. In Catasto al fg 19, p.lla 2327, sub 3;
- 2.6 - Immobile a Floridia, Piazza Aldo Moro 5. In Catasto al fg 19, p.lla 2327, sub 4;
- 3.1 - Immobile a Floridia, Via Panagulis, P. T – I - II. In Catasto al fg 19, p.lla 1595.

--**Annotazione nn. 26297/3340:** Restrizione di beni del 6 ottobre 2006 a favore di //, nata a //, e contro //, nato a //, e //, nata a //, Atto Giudiziario dell'8 marzo 2006 del Tribunale di Siracusa, per:

- Immobile a Floridia, Via Piave n° 28. In Catasto al fg 28, p.lla 880, sub 3.

- **Iscrizione nn. 19342/1966 del 29 novembre 2012**, Ipoteca in rinnovazione (formalità di riferimento Iscrizione n. 2098 del 4 dicembre 1992) nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 2 dicembre 1992 ai rogiti del dott. Santangelo Egidio, notaio in Augusta, rep. n° 22183, a favore del **Banco di Sicilia S.p.A.**, con sede in Palermo – C. F.: 03987280827, e contro //, nato a //
//, e debitore non datore di ipoteca //, nata a //
//, per un montante ipotecario di Euro 309.874,14 ed un capitale di Euro 103.291,38, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà di:
- Negozio (C/1) sito a Floridia in Via Gramsci n° 52, P, T, 1 – 2, in Catasto al fg 19, p.lla 984.

- **Trascrizione nn. 10196/7738 del 20 giugno 2016**, nascente da Rinnovazione Pignoramento ex Legge 69/2009 (formalità di riferimento Trascrizione n. 7973 del 22 giugno 1996) emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di **Banco di Sicilia S.p.A – Credito Fondiario**, con sede in Palermo – C. F.: 03987280827, e contro //, nato a //
//, e //, nata a //
//, gravante su:

- 1 - Negozio a Floridia, Via Gramsci n° 52. In Catasto al fg 19, p.lla 984;
- 2 - Appartamento a Floridia, Via Matteotti angolo Via Verdi. In Catasto al fg 21, p.lla 599;

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 389/96: Celio SPV Srl contro //



- 3 - Appartamento a Floridaia. In Catasto al fg 21, p.lla 603;
- 4 - Appartamento a Floridaia. In Catasto al fg 21, p.lla 662;
- 5 - Magazzino a Floridaia, Piazza Aldo Moro 5. In Catasto al fg 19, p.lla 3161, sub 2 (ex p.lla 2327);
- 6 - Garage a Floridaia, Piazza Aldo Moro 5. In Catasto al fg 19, p.lla 3161, sub 3 (ex p.lla 2327);
- 7 - Abitazione a Floridaia, Piazza Aldo Moro 5. In Catasto al fg 19, p.lla 3161, sub 4 (ex p.lla 2327);
- 8 - Garage a Floridaia, Via Panagulis, P. T. In Catasto al fg 19, p.lla 2372, sub 2 (ex p.lla 1595);
- 9 - Abitazione a Floridaia, Via Panagulis, P. 1. In Catasto al fg 19, p.lla 2372, sub 3 (ex p.lla 1595);
- 10 - Abitazione a Floridaia, Via Panagulis, P. 2. In Catasto al fg 19, p.lla 2372, sub 4 (ex p.lla 1595).

NOTA: *Gli immobili siti a Floridaia in Piazza Aldo Moro 5, censiti in Catasto al fg 19, p.lla 3161, sub 3 e 4 (ex p.lla 2327) non sono di proprietà dei debitori* //////////////////////////////////////.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1/A. IMM 1/A: Garage (C/6) a Floridaia, Via Panagulis 11, P T. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 2

LOTTO 1/B. IMM 1/B: Appartamento (A/2) a Floridaia, Via Panagulis 11, P 1. C. F. fg 19, p.la 2372, sub 3

LOTTO 1/C. IMM 1/C: Appartamento (A/2) a Floridaia, Via Panagulis 11, P 2. C. F. fg 19, p.la 2372, sub 4

- Il lotto di terreno edificabile, di mq 351, sul quale è stato costruito il fabbricato in oggetto, riportato in Catasto al foglio 19, particella 283/H provvisoria, p.la 1595 definitiva, pervenne a //////////////////////////////////////, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell' **Atto di Compravendita del 7 febbraio 1983**, rogato dal dott. Mario Adorno, notaio in Floridaia, e trascritto ai nn. 2571/2214 in data 14 febbraio 1983, da potere di //////////////////////////////////////, nato a //////////////////////////////////////.

- A ////////////////////////////////////// il suddetto terreno pervenne per Atto di divisione del 25 novembre 1961, rogato dal dott. Mario Adorno, notaio in Floridaia, registrato al n. 1450.

LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Floridaia, Via Gramsci n° 52, P T, 1 - 2. C. F. fg 19, p.la 984

Il terreno edificabile censito in Catasto al foglio 19, p.la 130/a, esteso mq 215,50 (m 10,00 x 21,55) sul quale è stato costruito il fabbricato in oggetto, pervenne a //////////////////////////////////////:

-- per la quota di 1/4, gravata da usufrutto uxorio a favore di //////////////////////////////////////, per **Atto di Successione** devoluta per legge (den.76 - vol. 271) trascritta il 14 maggio 1976 ai nn. 6264/7536, in morte, avvenuta il //////////////////////////////////////, di //////////////////////////////////////, nata a //////////////////////////////////////;

-- per una ulteriore quota di 1/4 per **Atto di Successione** devoluta per legge (den.157 - vol. 284) trascritta il 10 luglio 1982 ai nn. 8817/10531, in morte, avvenuta il ////////////////////////////////////// (e con cui si consolida l'usufrutto alla superiore quota citata), di //////////////////////////////////////, nato a //////////////////////////////////////

-- per la quota di 1/2 con **Atto di Divisione** dei beni in comune col fratello //////////////////////////////////////, nato a //////////////////////////////////////, del **24 maggio 1979**, a rogito del dott. Giuseppe Adorno, notaio in Floridaia, rep.116640, trascritto il 12 giugno 1979 ai nn. 8225/9693.

- A ////////////////////////////////////// pervenne per aver acquistato il terreno edificabile mediante **Atto di Compravendita del 20 luglio 1973** a rogito del dott. Mario Adorno, notaio in Floridaia, trascritto il 9 agosto 1973 ai nn. 19153/22596, da potere di //////////////////////////////////////, nata ad //////////////////////////////////////.

LOTTO 4. IMM 4: Locale terrano (F/4) a Floridaia, Piazza Aldo Moro 5, P T. C. F. fg 19, p.la 3161, sub 2

- L'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito a Floridaia in Piazza Aldo Moro, e precisamente il " *locale a piano terra adibito a garage, con ingresso esclusivo dal civico n° 5,*



ancora allo stato rustico, senza intonaci né pavimenti, esteso circa mq 160", pervenne a // per **Atto di Compravendita del 9 giugno 1993**, rogato dal dott. Egidio Santangelo, notaio in Augusta, trascritto il 12 giugno 1993 ai nn. 9380/7312, da potere di //, nata a //, e //, nato a //.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1/A. IMM 1/A: Garage (C/6) a Floridia, Via Panagulis 11, P T. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 2

LOTTO 1/B. IMM 1/B: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 1. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 3

LOTTO 1/C. IMM 1/C: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 2. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 4

- Il Comune di Floridia ha rilasciato la **Concessione per l'esecuzione delle opere n° 114 – Pratica Edilizia n° 10034/1983 del 27 luglio 1986** alla ditta // (nato a //) per la Costruzione di un fabbricato per civile abitazione composta da piano terra, primo e secondo in Piano di Lottizzazione Gallitto, sull'area distinta in Catasto Terreni al foglio 19, particella 1595.

- Lo stato di fatto dell'IMM 1/A non rispecchia il progetto della *Concessione per l'esecuzione delle opere n° 114 – Pratica Edilizia n° 10034/1983 del 27 luglio 1986* rilasciata dal Comune di Floridia per modifiche interne: divisione del garage in due e realizzazione del bagno. Tali opere, non comportando aumento di cubatura, sono sanabili.

- Lo stato di fatto dell'IMM 1/A non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la mancanza delle modifiche interne: divisione del garage in due e realizzazione del bagno.

- Lo stato di fatto dell'IMM 1/B non rispecchia il progetto della *Concessione per l'esecuzione delle opere n° 114 – Pratica Edilizia n° 10034/1983 del 27 luglio 1986* rilasciata dal Comune di Floridia per lo spostamento della parete della cucina. Tale difformità comporta un aumento della cubatura e dovrà essere ripristinata la posizione della parete come da progetto.

- Per l'IMM 1/B non è stata depositata la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali essendo censito con categoria F/4.

- Lo stato di fatto dell'IMM 1/C rispecchia il progetto della *Concessione per l'esecuzione delle opere n° 114 – Pratica Edilizia n° 10034/1983 del 27 luglio 1986* rilasciata dal Comune di Floridia.

- Lo stato di fatto dell'IMM 1/C rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Nel vigente *P.R.G. del Comune di Floridia*, approvato con D.A. n° 499/DRU dell'1.12.2005, gli immobili 1/A, 1/B e 1/C, censiti in Catasto al foglio 19, p.lla 2372 sub 2, sub 3 e sub 4, ricadono nella sottozona omogenea "**C2**" - **Aree di nuova edificazione - da rinviare a piano particolareggiato esecutivo** normate dell'art. 9 delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

(C2) - Aree di nuova edificazione - da rinviare a piano particolareggiato esecutivo.

Le parti del territorio limitatamente edificate o considerate libere e disponibili per nuova urbanizzazione costituiscono, a meno di quelle attribuite a destinazioni d'uso diverse, il complesso del territorio comunale suscettibile di operazioni di intervento per nuovi insediamenti urbani con destinazione ad interventi di edilizia residenziale pubblica C2.1), privata C2.2) e di completamento C2.3).

In tali aree gli interventi dovranno essere subordinati alla redazione di un piano particolareggiato esecutivo.

Nelle aree indicate come C2.1) e C2.2) gli interventi dovranno essere subordinati alla redazione di un piano particolareggiato esecutivo mentre per quelle indicate e/o ricadenti in C2.3) continuano ad applicarsi le norme vigenti come più avanti richiamate e riportate.

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 389/96: Celio SPV Srl contro //



Ai fini delle norme particolari che dovranno essere prese a base per la redazione del piano particolareggiato tutta l'area è sottoposta alla seguente normativa.

Per le parti destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (C2.1) valgono i seguenti indici e parametri di carattere generale:

- le costruzioni che dovranno essere realizzate nell'ambito del piano per l'edilizia economica e popolare dovranno rispettare gli allineamenti, gli arretramenti, i vincoli e quanto altro imposto dal R.E. e dalle norme particolari previste dal piano particolareggiato di esecuzione;
 - nelle diverse zone si dovranno individuare chiaramente il tracciato della viabilità, le aree destinate ad attrezzature, gli edifici nella loro disposizione planimetrica e nella loro relativa volumetria, i tipi edilizi, le altezze dei singoli corpi di fabbrica, la dimensione del lotto e la superficie coperta;
 - l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere superiore a 3,2 mc/mq
 - l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 4,5 mc/mq
 - il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40%;
 - l'altezza potrà variare da un minimo di 8.00 mt (piano rialzato più due piani) ad un massimo di 16.00 mt (piano rialzato più quattro piani);
 - una quota pari al 15% delle aree edificabili dovrà essere riservata alla realizzazione di tipologie unifamiliari ai sensi dell'art.17 della L.R. 71/78;
 - dovrà essere prevista una superficie destinata ad attività commerciali che non potrà essere superiore al 2% della superficie totale degli alloggi;
- Tutti gli altri valori e parametri verranno individuati più specificatamente dalla normativa del Piano particolareggiato.

Per le parti destinate ad interventi di edilizia residenziale privata (C2.2) valgono i seguenti indici e parametri di carattere generale:

- le costruzioni che dovranno essere realizzate nell'ambito delle aree destinate ad edilizia residenziale privata dovranno rispettare gli allineamenti, gli arretramenti, i vincoli e quanto altro imposto dal R.E. e dalle norme particolari previste dal piano particolareggiato di esecuzione;
- nelle diverse zone si dovranno individuare chiaramente il tracciato della viabilità, le aree destinate ad attrezzature, gli edifici nella loro disposizione planimetrica e nella loro relativa volumetria, i tipi edilizi, le altezze dei singoli corpi di fabbrica, la dimensione del lotto e la superficie coperta;
- l'indice di fabbricabilità territoriale resta demandato alla redazione del P.P.E.;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 3.50 mc/mq;
- l'altezza massima non potrà essere superiore a 10.00 mt ed a 16.00 mt nel caso di edifici condominiali;
- la distanza dalla strada non potrà essere inferiore a 5.00 mt;
- la distanza fra gli edifici dovrà essere non inferiore a 10.00 mt; è consentita l'edificazione in aderenza;

Sia per l'edilizia pubblica che privata potranno essere previsti parcheggi seminterrati senza che questo venga computato nella volumetria residenziale totale purché la parte fuori terra non sia superiore ad 1.30 mt.

Le aree costituenti lotti privati e ricadenti all'interno degli ex PP3 e PP4 e ricadenti quindi all'interno dei Piani di Lottizzazione convenzionati continuano a seguire la normativa propria dei Piani di Lottizzazione convenzionati cui appartengono. Pertanto detti lotti saranno edificati in conformità ai valori di superficie coperta, volumetria, altezze ed allineamenti previsti dal Piano di lottizzazione convenzionato di appartenenza cui si rimanda.

Per gli edifici esistenti che rivestono un particolare valore storico-ambientale sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche strutturali, costruttive e formali.

Per le parti di aree di completamento relative alle quote inedificate o parzialmente edificate di tutti i P.L. approvati dal C.C. e destinate ad edilizia residenziale privata e/o mista ©2.3) valgono le seguenti prescrizioni, indici e parametri di carattere generale:

- le aree costituenti lotti privati ricadenti all'interno dei Piani di Lottizzazione approvati e dal Consiglio Comunale e convenzionati mantengono la capacità edificatoria prevista dai P. di L. di appartenenza per cui le stesse potranno essere edificate e/o completate mantenendo gli allineamenti, altezze, superfici coperte e volumetrie loro assegnate dalle norme tecniche di attuazione proprie dei P. di L. di appartenenza;
- per dette aree prevalgono e restano pienamente valide le tipologie, condizioni, prescrizioni e norme generali, particolari e speciali o previste dai singoli P. di L. di appartenenza così come approvati e/o modificati dal C.C. in sede di loro adozione;
- i dati sopra indicati sono visualizzati nei grafici di progetto;
- in caso di non corrispondenza tra quanto indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. o del P.P.A. e quanto indicato e prescritto nella normativa propria del P. di L. originario di appartenenza del lotto, prevale quest'ultima.

Per dette zone (C2.3) viene demandato all'Amministrazione l'onere della visualizzazione planimetrica della consistenza di detti Piani di Lottizzazione e la riproduzione delle specifiche normative degli stessi in appositi elaborati che costituiranno allegati al presente P.R.G. ed all'annesso Piano Particolareggiato.



LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Floridia, Via Gramsci n° 52, P T, 1 - 2. C. F. fg 19, p.lla 984

- Il Comune di Floridia ha rilasciato la **Concessione per l'esecuzione delle opere n° 74 – Pratica Edilizia n° 2836/1977 del 15 aprile 1978** alla ditta // (nato a // //) e // (nato a // //) per la costruzione del piano terra e del piano primo di un fabbricato per civile abitazione sull'area distinta in Catasto Terreni al foglio 19, particella 984, posta a Floridia in Via Gramsci.

- Successivamente, è stato presentato il **Progetto in Sanatoria** di un fabbricato per civile abitazione sito a Floridia in Via Gramsci n° 52, in Catasto al foglio 19, particella 984, dalla ditta //, **Pratica 1285/1986 del 30 settembre 1986** (prot. 14209), per il cambio di destinazione d'uso del Piano Terra (garage) e del piano 1 (abitazione) in negozio e la costruzione del piano 2 (negozio e torrino scala a piano 3).

- Lo stato di fatto dell'IMM 3 *non* rispecchia il Progetto in Sanatoria presentato il 30 settembre 1986 al Comune di Floridia per la presenza di un vano a piano terra, di tre vani a piano primo e per la realizzazione del vano negozio al terzo piano. Le opere interne a piano terra e primo, non comportando aumento di cubatura, sono sanabili. Il vano del piano terzo, comportando un aumento di cubatura oltre i limiti edificatori, dovrà essere demolito e ripristinata la terrazza. Si rileva, inoltre, che per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria dovranno essere pagati i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione pari ad *Euro 2.637,07* (compresi gli interessi) ed al costo di costruzione pari ad *Euro 2.543,76* (compresi gli interessi).

- Lo stato di fatto dell'IMM 3 *non* rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la presenza di un vano a piano terra, di tre vani a piano primo e per la realizzazione del vano negozio al terzo piano.

LOTTO 4. IMM 4: Locale terrano (F/4) a Floridia, Piazza Aldo Moro 5, P T. C. F. fg 19, p.lla 3161, sub 2

- Il Comune di Floridia ha rilasciato la **Concessione per la Esecuzione delle opere n° 101 – Pratica Edilizia n° 1317/1989 del 29 maggio 1990** alla ditta // (nato a // // //) per la costruzione di un immobile composto da piano terra destinato a parcheggio e da 1° piano destinato a civile abitazione sull'area distinta in Catasto Terreni al foglio 19, particella 130, posta a Floridia in Piazza Moro.

- Lo stato di fatto dell'IMM 4 non rispecchia il progetto della Concessione Edilizia n° 131/1989 rilasciata dal Comune di Floridia per la presenza del bagno e la destinazione d'uso (in progetto è destinato a parcheggio). L'immobile non può essere adibito a negozio se non viene presentato un Progetto per il cambio di destinazione d'uso all'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia che preveda anche il superamento delle barriere architettoniche.

- Per l'IMM 4 *non* è stata presentata la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali essendo l'immobile dichiarato in categoria F/4, ovvero in corso di definizione, senza rendita. Quindi, l'immobile, *non* è catastalmente regolare, essendo, allo stato di fatto, ultimato ed utilizzato come negozio.

- Nel vigente *P.R.G. del Comune di Floridia*, approvato con D.A. n° 499/DRU dell'1.12.2005, gli immobili 3 e 4, censiti in Catasto al foglio 19, p.lla 984 e p.lla 3161 sub 2, ricadono nella sottozona omogenea "**B**" - **Aree totalmente o parzialmente edificate** normate dell'art. 8.1 delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportate:

(B) - Aree totalmente o parzialmente edificate.

Vengono definite zone B tutte le parti del territorio comunale appartenenti al nucleo urbano parzialmente o totalmente edificate oltre quelle denominate Contrada Marchesa, Zona Vignalonga e Zona Vasche oggetto di Piano

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 389/96: Celio SPV Srl contro //



2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1/A. IMM 1/A: Garage (C/6) a Floridaia, Via Panagulis 11, P T. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 2
A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente.

LOTTO 1/B. IMM 1/B: Appartamento (A/2) a Floridaia, Via Panagulis 11, P 1. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 3
A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente in quanto l'appartamento è allo stato rustico, privo di impianti, di finiture e di infissi esterni.

LOTTO 1/C. IMM 1/C: Appartamento (A/2) a Floridaia, Via Panagulis 11, P 2. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 4
Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e/o rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "APE-R 21 Sicilia" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

Si rileva, inoltre, che le spese per le certificazioni relative agli impianti presenti necessarie per il rilascio dell'APE sono onerose.

LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Floridaia, Via Gramsci n° 52, P T, 1 - 2. C. F. fg 19, p.lla 984
Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **71,94 kWh/mq anno**. A.P.E. redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. Codice identificativo: 20241023-089009-93520 del 23.10.2024 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici.

LOTTO 4. IMM 4: Locale terrano (F/4) a Floridaia, Piazza Aldo Moro 5, P T. C. F. fg 19, p.lla 3161, sub 2
A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente in quanto l'unità immobiliare è censita con categoria F/4, ovvero immobile in corso di definizione.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante i sopralluoghi si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "*Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" - ed. 14.12.2015 nonché al "*Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari*", IV edizione ed al "*Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)*" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.



GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1/A. IMM 1/A: Garage (C/6) a Floridia, Via Panagulis 11, P T. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 2

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di garage nella zona periferica di Floridia in esame è di circa **€/mq 550,00**;

- I valori OMI riportati per immobili destinati a box siti nella zona periferica di Floridia in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 355,00 ad un massimo di € 510,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 433,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2024, per la zona periferica di Floridia in esame e per la tipologia di box auto e autorimesse, varia per la vendita da un minimo di €/mq 335,00 ad un massimo di €/mq 477,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 406,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: **€/mq (550,00 + 433,00 + 406,00)/3 = €/mq 463,00**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:



- il fabbricato è situato in una zona residenziale periferica di Floridaia, dotata di servizi e parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,95$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 0,95 \times 0,90 \times 0,95 = \mathbf{0,81}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 463,00 si ottiene: Euro/mq 463,00 x 0,81 = **€/mq 375,00**

LOTTO 1/B. IMM 1/B: Appartamento (A/2) a Floridaia, Via Panagulis 11, P 1. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 3

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di abitazioni civili nella zona periferica di Floridaia in esame è di circa **€/mq 1.000,00**;
- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazioni civili siti nella zona periferica di Floridaia in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 790,00 ad un massimo di € 970,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 880,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2024, per la zona periferica di Floridaia in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media, varia per la vendita da un minimo di €/mq 699,00 ad un massimo di €/mq 949,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 824,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (1.000,00 + 880,00 + 824,00)/3 = \mathbf{\underline{\underline{\text{€/mq 901,00}}}}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

- il fabbricato è situato in una zona residenziale periferica di Floridaia, dotata di servizi e parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non vi è corrispondenza con la categoria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali e distributive "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "scarsi" - l'immobile è allo stato rustico ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,80$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 0,95 \times 0,95 \times 0,80 = \mathbf{0,72}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 901,00 si ottiene: Euro/mq 901,00 x 0,72 = **€/mq 649,00**



Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (1.100,00 + 920,00 + 840,00)/3 = \underline{\underline{\text{€/mq } 953,00}}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

- il fabbricato è situato in una zona residenziale periferica di Floridaia, dotata di servizi e parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile è urbanisticamente non conforme; non vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "scarsi", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "scarsi". Inoltre la tipologia costruttiva su tre livelli è più consona alla civile abitazione, così come era previsto nel progetto originario ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,60$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 0,95 \times 0,90 \times 0,60 = 0,51$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 953,00 si ottiene: Euro/mq $953,00 \times 0,51 = \underline{\underline{\text{€/mq } 486,00}}$

LOTTO 4. IMM 4: Locale terrano (F/4) a Floridaia, Piazza Aldo Moro 5, P.T. C. F. fg 19, p.la 3161, sub 2

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di garage nella zona periferica di Floridaia in esame è di circa **€/mq 550,00**;
- I valori OMI riportati per immobili destinati a box siti nella zona periferica di Floridaia in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 355,00 ad un massimo di € 510,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 433,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2024, per la zona periferica di Floridaia in esame e per la tipologia di box auto e autorimesse, varia per la vendita da un minimo di €/mq 335,00 ad un massimo di €/mq 477,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 406,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (550,00 + 433,00 + 406,00)/3 = \underline{\underline{\text{€/mq } 463,00}}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

- il fabbricato è situato in una piazza periferica di Floridaia, dotata di servizi, parcheggi e verde ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$);
- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non è presente la planimetria catastale (immobile di categoria F/4) ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "discreti" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,95$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 0,86$



Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 6.027,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.808,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 4.219,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.219,00 / 0,035 = Euro 120.543,00

(Euro centoventimilacinquecentoquarantatre/00)

LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Floridia, Via Gramsci n° 52, P T, 1 - 2. C. F. fg 19, p.lla 984

Destinazione d'uso: negozio

Superficie commerciale immobile = mq 619,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,06

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 22.730,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 7.955,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 14.775,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 14.775,00 / 0,035 = Euro 422.143,00

(Euro quattrocentoventiduemilacentoquarantatre/00)

LOTTO 4. IMM 4: Locale terrano (F/4) a Floridia, Piazza Aldo Moro 5, P T. C. F. fg 19, p.lla 3161, sub 2

Destinazione d'uso: garage

Superficie commerciale immobile = mq 160,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,85

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 3.552,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.066,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 2.486,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 2.486,00 / 0,035 = Euro 71.029,00

(Euro settantunomilaventinove/00)

Media dei valori

Il valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1/A. IMM 1/A: Garage (C/6) a Floridia, Via Panagulis 11, P T. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 2

Euro (57.375,00 + 63.886,00) / 2 = Euro 60.630,50, arrotondato = Euro 60.600,00

LOTTO 1/B. IMM 1/B: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 1. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 3

Euro 94.754,00, arrotondato = Euro 94.750,00

LOTTO 1/C. IMM 1/C: Appartamento (A/2) a Floridia, Via Panagulis 11, P 2. C. F. fg 19, p.lla 2372, sub 4

Euro (118.406,00 + 120.543,00) / 2 = Euro 119.474,50, arrotondato = Euro 119.500,00



Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1/C si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 3,44 €/mq per mese, ovvero di 500,00 Euro mensili, pertanto:
il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1/C è pari a 500,00 Euro mensili, ovvero 6.000,00 Euro annui.

LOTTO 3. IMM 3: Negozio (C/1) a Floridia, Via Gramsci n° 52, P T, 1 - 2. C. F. fg 19, p.lla 984

Al valore di mercato del LOTTO 3 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente espote, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di ristrutturazione interna, stimati in Euro 90.000,00;
- lavori di demolizione vano terrazza, stimati in Euro 8.000;
- lavori di rifacimento terrazza, stimati in Euro 15.000,00;
- oneri per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, pari ad *Euro 2.637,07 + Euro 2.543,76 = Euro 5.180,83*, arrotondati = Euro 5.200,00;
- competenze tecniche ultimazione pratica Sanatoria e presentazione CILA per conformità urbanistica modifiche interne apportate, stimati in Euro 6.300,00;
- aggiornamento catastale, stimati in Euro 1.000,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 3, al netto delle spese, sarà:**

Euro 361.500,00 – 90.000,00 – 8.000,00 – 15.000,00 – 5.200,00 – 6.300,00 – 1.000,00 =
Euro 236.000,00 (Euro duecentotrentaseimila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 3 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 3,06 €/mq per mese, ovvero di 1.800,00 Euro mensili, pertanto:
il VALORE LOCATIVO del LOTTO 3 è pari a 1.800,00 Euro mensili, ovvero 21.600,00 Euro annui.

LOTTO 4. IMM 4: Locale terrano (F/4) a Floridia, Piazza Aldo Moro 5, P T. C. F. fg 19, p.lla 3161, sub 2

Al valore di mercato del LOTTO 4 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente espote, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- pratica CILA in sanatoria per conformità urbanistica, stimati in Euro 3.850,00;
- aggiornamento catastale, stimati in Euro 500,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 4, al netto delle spese, sarà:**

Euro 67.350,00 – 3.850,00 – 500,00 = Euro 63.000,00
(Euro sessantatremila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 4 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,85 €/mq per mese, ovvero di 290,00 Euro mensili, pertanto:
il VALORE LOCATIVO del LOTTO 4 è pari a 290,00 Euro mensili, ovvero 3.480,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 33 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;



- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 – Concessioni Edilizie;
- All. 7 – A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica;
- All. 8 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti.

Canicattini Bagni, 24 Ottobre 2024

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

