

**STUDIO TECNICO**

**Dott. Ing. FABIO FAZIO**

Via Adige n° 6

96100 SIRACUSA

Tel e Fax. 0931/68651

E mail: f.fazio@studiotecnicofazio.it

PEC: fabio.fazio@ordineingegnerisiracusa.it

Sito web: www.studiotecnicofazio.it

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Sezione Fallimentare**

FALLIMENTO N° 55/1988 R.F.

Azienda **EDILSANTUZZI di Caia Giuseppa & C S.a.s.**

Giudice Delegato **Dott.ssa Nicoletta Rusconi**

Curatore **Avv. Giuseppe Piccione**

**Stima del complesso edilizio sito nel Comune di  
Carlentini (SR) in Via Gramsci/Pancali**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTI SECONDA VENDITA**

**DAL n. 1 al n. 7**

Il Perito estimatore  
Dott. Ing. Fabio Fazio



## INDICE

### **RELAZIONE**

1	PREMESSA	Pag. 3
2	LOTTO DI VENDITA 1	Pag. 15
3	LOTTO DI VENDITA 2	Pag. 40
4	LOTTO DI VENDITA 3	Pag. 68
5	LOTTO DI VENDITA 4	Pag. 96
6	LOTTO DI VENDITA 5	Pag. 124
7	LOTTO DI VENDITA 6	Pag. 152
8	LOTTO DI VENDITA 7	Pag. 179

**FASCICOLO 1:** ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 1

**FASCICOLO 2:** ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 2

**FASCICOLO 3:** ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 3

**FASCICOLO 4:** ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 4

**FASCICOLO 5:** ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 5

**FASCICOLO 6:** ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 6

**FASCICOLO 7:** ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 7

## **1. PREMESSA**

*Il sottoscritto Ing. Fabio Fazio, nato a Catania il 01/04/1977 con Studio in Via Adige n. 6 a Siracusa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa sez. "A" al n. 1759, avendo ricevuto incarico come perito estimatore dal G.I. Dott. Sebastiano Cassaniti con regolare nomina del 29/03/2016, perito estimatore nella procedura in epigrafe*

*Il Giudice dispone che l'esperto debba:*

### **1. PROVVEDERE:**

- I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

### **2. PREDISPORRE**

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

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali*

*millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*

- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- III. *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data 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;*
- IV. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*
- V. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*
- a) *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- b) *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:*
- *iscrizioni di ipoteche*
  - *trascrizioni di pignoramenti*

c) *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale 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;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

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

*conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*

VIII. *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

IX. *la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati;*
- *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *il valore per metro quadro e il valore complessivo*

- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
  - *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni*
  - *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- X. *nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;*
- XI. *nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato*

**3. ALLEGARE** a ciascuna relazione di stima:

- *verbale di sopralluogo;*
- *almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;*
- *planimetria del bene;*
- *visure catastali relative al bene;*

- *copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;*
  - *copia dei certificati di agibilità o abitabilità;*
  - *copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;*
  - *copia dell'atto di provenienza del bene;*
  - *copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;*
  - *- visure catastali storiche;*
- 4. DEPOSITARE** *presso la cancelleria la perizia con modalità telematica in modo che confluisca nel fascicolo informatico della procedura non oltre 90 giorni (salvo proroga che sarà concessa dal G.D.) dal conferimento dell'incarico;*
- 5. RIFERIRE** *tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al fallito e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;*
- 6. RIFERIRE** *inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro;*

In osservanza a tali quesiti il perito ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c.).

Il perito estimatore, contattato dal curatore fallimentare Avv. Giuseppe Piccione, ha ricevuto un primo lotto di documentazione in atti del fallimento ossia l'inventario dei beni pignorati n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 e le perizie di stima dei beni risalenti al 1996 redatte dal Geom. Felice Dugo, relativamente al complesso edilizio sito nel Comune di Carlentini (SR) in Via Pancali e Gramsci palazzine A, B, C, D, E, F, G, H, I, L edificate con C.E. n. 112 del 01/02/1984, n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986, n. 1 del 02/01/1985. Il perito estimatore appena ricevuta la documentazione ha provveduto a studiarla ed analizzarla, elaborando un inventario di tutti i beni del

1988 pignorati e censiti (Allegato 1) e una planimetria della zona con indicazione dei beni individuati nel complesso edilizio sito in Via Pancali/Gramsci a Carlentini (Tav. n. 1 Allegato 2).

Nel frattempo il perito ha inviato in data 09/05/2016 una nota all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini, ufficio urbanistica (Allegato 3), chiedendo informazioni in riferimento alla situazione urbanistica degli immobili oggetto di fallimento consistenti in:

- 1) Complesso edilizio sito a Carlentini nella C.da "Balate Zacco" nell'isolato compreso tra le vie Pancali e Gramsci facente parte della lottizzazione "Vinci e C" nei terreni censiti in catasto al Foglio 16 Partt. 355, 357, 1429 e 1430, cui risultano i seguenti riferimenti autorizzativi:
  - Concessione Edilizia n. 112 del 01/02/1984;
  - Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986;
  - Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985;

In particolare venivano chiesti: informazioni sull'esistenza o meno di atti autorizzativi, concessioni e/o autorizzazioni edilizie, l'accesso ai predetti atti e altre eventuali comunicazioni successive al loro rilascio.

Inoltre, lo scrivente perito, ha provveduto a reperire personalmente presso gli Uffici del Catasto, le visure dei beni che man mano che sono stati periziati e stimati, lo stralcio planimetrico catastale delle zone e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Al fine di velocizzare i tempi di redazione della perizia di stima e facilitare le operazioni di vendita da parte della curatela, la risposta alla prima domanda posta dal Giudice, ossia l'identificazione dei beni acquisiti all'attivo compresi dei dati catastali, all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati contenuti in atti, e alla formazione di più lotti di vendita, verrà effettuato progressivamente non appena, identificato il bene, sia stato possibile accedere ai luoghi e siano state raccolte tutte le informazioni necessarie alla redazione della perizia.

A tal proposito occorre precisare che i beni allo stato attuale risultano in gran parte occupati, pertanto una volta identificata l'unità immobiliare, prima di procedere con il sopralluogo, il perito estimatore con il curatore fallimentare, dovranno individuare e contattare gli occupanti del bene e/o reperito le chiavi di accesso.

Pertanto l'individuazione dei lotti di vendita, così come richiesta dal Giudice, verrà effettuata e assegnata progressivamente, man mano che il perito, insieme al curatore, avranno individuato gli occupanti e/o le chiavi di accesso ai beni immobili di cui all'inventario dell'Allegato 1. Per tale motivo la presente relazione di stima si riferisce ai beni finora visionati identificati nei **lotti di vendita dal n. 1 al n. 7.**

Successivamente, non appena sarà possibile l'accesso ai restanti beni inventariati, si procederà con la redazione delle nuove perizie di stima definendo nuovi lotti di vendita.

In riferimento al quesito posto dal Giudice, ai fini della presente perizia di stima i lotti finora individuati sono:

**LOTTO N. 1**

**Beni immobili presenti al n. 28 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:**

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano terzo interno 8 (Rif. C-8) in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 9;
- Lastrico solare sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano quarto in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 11.

**LOTTO N. 2**

**Beni immobili presenti al n. 3 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:**

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala

A) piano primo interno 3 (Rif. A-3) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 28;

- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A3) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 13.

**LOTTO N. 3**

**Beni immobili presenti al n. 5 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988**, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano secondo interno 5 (Rif. A-5) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 30;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A5) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 23.

**LOTTO N. 4**

**Beni immobili presenti al n. 6 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988**, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano secondo interno 6 (Rif. A-6) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 29;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A6) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 5.

**LOTTO N. 5**

**Beni immobili presenti al n. 8 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988**, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano terzo interno 8 (Rif. A-8) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 31;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif.

A8) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 10.

**LOTTO N. 6**

**Beni immobili presenti al n. 9 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:**

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano quarto interno 9 (Rif. A-9) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 34;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A9) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 8.

**LOTTO N. 7**

**Beni immobili presenti al n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:**

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 5 Edificio B (Scala B):
  - piano terra interno 1 (Rif. B-1) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 37;
  - piano terra interno 2 (Rif. B-2) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 36;
  - piano primo interno 3 (Rif. B-3) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 39;
  - piano primo interno 4 (Rif. B-4) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 38;
  - piano secondo int. 5 (Rif. B-5) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 41;
  - piano secondo int. 6 (Rif. B-6) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 40;
  - piano terzo int. 7-8 (Rif. B-7, B-8) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 42, 43;
  - piano quarto int. 9 (Rif. B-9) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 45;
  - piano quarto int. 10 (Rif. B-10) assegnazione catastale al Foglio 16 Part.

2455 Sub. 44.

- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 5 Edificio B piano interrato:
  - (Rif. A11) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 11;
  - (Rif. B12) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 21;
  - (Rif. B13) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 17;
  - (Rif. B14) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 16;
  - (Rif. B15) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 18;
  - (Rif. B16) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 22;
  - (Rif. B1-B18) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 14, 15;
  - (Rif. B19) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 19;
  - (Rif. B20) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 20.

Allo stato attuale i lotti, pronti alla vendita sono quelli individuati dal n. 1 al n. 7, che sinteticamente vengono elencati con l'indirizzo, e lo stato di occupazione:

LOTTO	INV.	INVENTARIO FAZIO	INDIRIZZO	EDIFICIO	PIANO	OCCUPANTE
1	28	LOTTO 14 C8	Via Pancali 3 Carlentini	C	3	
2	3	LOTTO17 A3/A3	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	1	
3	5	LOTTO19 A5/A5	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	2	
4	6	LOTTO20 A6/A6	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	2	
5	8	LOTTO21 A8/A8	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	3	
6	9	LOTTO22 A9/A9	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	4	
7	11	LOTTO24.1 B1/A11	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	TERRA	
	12	LOTTO24.2 B2/B12	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	TERRA	
	13	LOTTO24.3 B3/B13	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	1	
	14	LOTTO24.4 B4/B14	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	1	
	15	LOTTO24.5 B5/B15	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	2	
	16	LOTTO24.6 B6/B16	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	2	
	17-18	LOTTO24.7-8 B7-8/B17-18	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	3	
	19	LOTTO24.9 B9/B19	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	4	
20	LOTTO24.10 B10/B20	Via Pancali n. 5 Carlentini	B	4		

I riferimenti catastali di ciascun lotto di vendita sono:

LOTTO	INV.	INVENTARIO FAZIO	INDIRIZZO	FOGLIO	PART.	SUB.
1	28	LOTTO 14 C8	Via Pancali 3 Carlentini	16	355	9-11
2	3	LOTTO17 A3/A3	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	28-13
3	5	LOTTO19 A5/A5	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	30-23
4	6	LOTTO20 A6/A6	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	29-5
5	8	LOTTO21 A8/A8	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	31-10
6	9	LOTTO22 A9/A9	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	34-8
7	11	LOTTO24.1 B1/A11	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	37-11
	12	LOTTO24.2 B2/B12	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	36-21
	13	LOTTO24.3 B3/B13	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	39-17
	14	LOTTO24.4 B4/B14	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	38-16
	15	LOTTO24.5 B5/B15	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	41-18
	16	LOTTO24.6 B6/B16	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	40-22
	17-18	LOTTO24.7-8 B7-8/B17-18	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	42-43-14-15
	19	LOTTO24.9 B9/B19	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	45-19
20	LOTTO24.10 B10/B20	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	44-20	

Di seguito si riportano le stime dei vari lotti di vendita.

Sono parte integrante della presente perizia n. 7 fascicoli, uno per ciascun lotto di vendita, contenenti documenti, verbali, dati catastali, fotografie e planimetrie inerenti ciascun lotto.

I riferimenti e i numeri di allegati riportati nei seguenti paragrafi, si riferiscono al numero corrispondente nel fascicolo degli allegati del lotto in esame.



*2 LOTTO DI VENDITA 1*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL  
FALLIMENTO 55-1988 RF

**LOTTO N. 1**

## **2.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo congiuntamente con il curatore fallimentare Avv. Giuseppe Piccione in data 22/02/2017 alle ore 15,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato in questione non è possibile accedere in quanto tutte le aperture del vano scala e del garage risultano murate. La sola visione dall'esterno denota il totale stato di abbandono del fabbricato. Di tale operazione è stato redatto un verbale di quanto svolto (Allegato 15). Il CTU oltre alle misurazioni ed informazioni reperite durante il sopralluogo, per la redazione della presente perizia, utilizzerà le informazioni rilevate dal sopralluogo del 21/07/1995 del precedente CTU Geom Felice Dugo. Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 14). Per meglio intuire le foto riportate nell'allegato 14 si allega una pianta con indicati gli ambienti e i punti di ripresa delle immagini.

Al fine di raccogliere tutta la documentazione inerente il bene oggetto della presente procedura fallimentare, il perito ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) in data 06/07/2016, 15/07/2016 e 14/12/2016, ottenendo copie degli atti autorizzativi.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

## 2.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Pancali n. 3 edificio C (Scala C) (identificazione fallimento inv. N. 28 C-8), interno 8 piano terzo, in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 9 e il lastrico solare posto al piano quarto del medesimo edificio in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 11.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo solamente dall'esterno presso il bene immobile sopra citato, ha consultato la seguente documentazione:

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del lastrico solare (Allegato 4);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 5);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 6);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 7);
5. Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 8);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del lastrico solare relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 9);
7. Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 10);
9. Sentenza causa civile n. 543/2013 tra Consoli Antonella e Curatore Fallimentare Edilsantuzzi (Allegato 11);
10. Perizia del CTU Geom Felice Dugo del 05/01/1996 agli atti della curatela.

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto (Allegato 13) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 14).

## 2.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 29/03/2016:

### 1. PROVVEDERE:

- I. *all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. *all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. *alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

Il bene oggetto della presente perizia è stato individuato inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Catastalmente dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dalla visura storica effettuata (Allegati 4, 5, 6 e 7) è stata individuata la particella ed il subalterno del bene censito con quella oggetto di procedura fallimentare. Infatti come indicato in precedenza non si riscontrano variazioni nei dati catastali (Allegato 4).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici in aderenza, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav n. 1 e Allegato 14 foto n. 1). Ciascuno dei tre edifici identificati rispettivamente come "Edificio A, B, C" sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato/primo, piano secondo, piano terzo e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al terzo piano dell'edificio C con il confinante lastrico solare (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come C nella perizia del 1996 redatta dal Geom Felice Dugo agli atti della procedura fallimentare, mentre nella

documentazione progettuale e catastale tale edificio viene identificato come scala C. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra (Allegato 14 foto n. 2, 3, 4, 5). Il piano primo da cui si accede dal portone della stradina interna si trova ad un livello superiore a quello del piano stradale ed è composto da androne, n. 1 vano scala, vano ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con Via Pancali, mentre a ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice (Allegato 5, 6).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio C (Scala C), al terzo piano interno 8, confinante a nord con edificio B, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 5, 6, 7).

## **2 PREDISPORRE**

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

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

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

- 1) Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano terzo interno 8 (inventario n. 28 Rif. C-8);
- 2) Lastrico solare sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C piano quarto.

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Pancali n. 3.

In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

EDIFICIO	Estremi	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento di tipo civile (A/2)	F. 16 Part. 355 Sub 9	2	5,5 vani	€ 340,86
Lastrico solare	F. 16 Part. 355 Sub 11		125 m <sup>2</sup>	

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio C (Scala C) (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 14 foto n. 1), al terzo piano interno 8, confinante a nord con edificio B, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 5, 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 13 tav. n. 1).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 14 foto nn. 2, 3, 4, 5).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 13 Tav. n. 1).

Il lastrico solare è situato al piano quarto in corrispondenza della copertura dell'unità immobiliare.

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, in quanto risulta in uno stato di abbandono, pertanto non esiste il regolamento. Per tale motivo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.

## *II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 3 al terzo piano di un edificio a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra (Allegato 14 foto nn. 2, 3, 4, 5) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Pancali, per mezzo di un ingresso (attualmente irraggiungibile) che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala. Il fabbricato dalle perizie del precedente CTU risulta allo stato grezzo, pertanto è solamente presente il vano corsa ascensore. L'impianto citofonico non è presente nei pressi del portone interno dell'edificio.

La costruzione, insieme alle altre due appartenenti allo stesso lotto di costruzioni autorizzata con medesima concessione edilizia, ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a Sud e Sud-Est con Via Pancali, mentre a ad Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio C (Scala C) (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 14 foto n. 1), al terzo piano interno 8, confinante a nord con edificio B, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 5, 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 13 tav. n. 1).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 14 foto nn. 2, 3, 4, 5).

Il lastrico solare è situato al piano quarto in corrispondenza della copertura dell'unità immobiliare.

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato, ma attualmente murata per impedire gli atti vandalici.

Non potendo accedere al fabbricato non si possono dare informazioni sulla tipologia di edificio, ma visionandolo dall'esterno, analizzando la documentazione progettuale in atti, sfruttando la precedente CTU ed andando per analogia con i fabbricati attigui si potranno fare le seguenti analogie.

La copertura dell'edificio è a terrazza piana calpestabile.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da strutture del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce a graticcio, con struttura in elevazione intelaiata; i solai sono del tipo misto laterizi forati e travetti in c.a. di altezza normale.

Le tamponature esterne sono realizzate in tavolato di mattone forato esterno di 8 cm con intercapedine d'aria, e con uno strato interno di tavolato di mattone forato di 12 cm, per uno spessore complessivo finito di circa 32 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura è stato rifinito con massetto di cemento e pavimentazione con mattonelle di cemento.

Lo stabile è munito di vano corsa ascensore il cui ingresso è raggiungibile da ciascun piano, mentre manca sia la cabina che tutto l'impianto di elevazione.

Gli infissi esterni delle parti comuni non risultano installati, mentre l'unità immobiliare oggetto di stima ha chiusure trasparenti realizzati in lamierino metallico con vetro singolo di 4mm e avvolgibili in plastica (Allegato 14 foto n. 2).

L'unità immobiliare, dall'analisi della planimetria progettuale e da quella elaborata della precedente CTU a seguito del sopralluogo del 21/07/1995, ha i seguenti vani (Vedi Allegato 13 Tav. n. 1):

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 28,70 m <sup>2</sup>
2	<b>Corridoio</b> Superficie netta 5,55 m <sup>2</sup>
3	<b>Ripostiglio</b> Superficie netta 3,75 m <sup>2</sup>
4	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,16 m <sup>2</sup>
5	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,18 m <sup>2</sup>
6	<b>Camera 1</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
8	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,82 m <sup>2</sup>
9	<b>Bagno</b> Superficie netta 6,97 m <sup>2</sup>

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 110 m<sup>2</sup> ed altezza utile è di 2,80 m.

Tutte le camere risultano allo stato grezzo senza le pavimentazioni con le pareti senza rifiniture.

Il bagno e la lavanderia sono anch'essi allo stato grezzo senza nessuna rifinitura né impianto.

Pertanto dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi totalmente incompleto.

Il fabbricato risulta totalmente abbandonato, pertanto le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi (Allegato 13 foto nn. 2, 3, 4, 5). A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e

proteggere le superfici esterne con una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

Sono presenti le seguenti pertinenze di ornamento comunicanti direttamente con l'unità immobiliare:

1	Balcone 1 Superficie 10,56 m <sup>2</sup> (Allegato 13 foto n. 4)
2	Balcone 2 Superficie 11,22 m <sup>2</sup> (Allegato 13 foto n. 2)
3	Lastrico solare 98,72 m <sup>2</sup>

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini non è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio, pertanto nulla si può dire sullo stato della struttura dell'edificio, in quanto nessuna informazione si può reperire dal collaudo né dallo stato di fatto tramite sopralluogo in quanto il fabbricato è inaccessibile.

Dalle informazioni raccolte dalla precedente CTU il fabbricato allo stato grezzo senza la presenza di nessun impianto tecnologico.

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

Attualmente l'unità immobiliare ed il box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 28 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Nell'inventario del 1988 (Allegato 1) e nella perizia del 16/01/1996 a firma del Geom Felice Dugo risulta che l'unità immobiliare con le relative pertinenze erano occupate dal [REDACTED] a fronte di un contratto preliminare di vendita. Attualmente il fabbricato risulta disabitato.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2017, l'unità immobiliare non è stata periziata in quanto tutti gli accessi risultano murati. Pertanto al fine della redazione della presente perizia sono state utilizzate le informazioni presenti nella precedente CTU del Geom Felice Dugo del 05/01/1996.

*IV l'individuazione 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Dalle informazioni raccolte il giorno del sopralluogo (Allegato 4), dall'analisi della documentazione in atti non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

- 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:*
- eventuale specificazione:*
- i *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:*
    - *iscrizioni;*
    - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
  - iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
    - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, allegate alla presente relazione e dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, si riportano di seguito:

#### **I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Per domande giudiziali : **nessuno**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

#### **II Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **SEQUESTRO A SEGUITO DI FALLIMENTO n. 55 del 11/10/1988:** nascente da provvedimento autorizzativo del Giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Siracusa contro la

Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inventario dei beni sequestrati e censiti n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

### III **Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile
- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

*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;*

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 6) del Comune di Carlentini. Si tratta delle parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi già classificate zone di espansione C3 nel precedente P.R.G. e parzialmente edificate, ovvero, già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue. La destinazione d'uso prevalente è:

- *Edilizia residenziale in genere;*
- *Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.*

Le prescrizioni sono:

- *Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.*
- *Altezza massima:*
  - *per le zone in contrada Santuzzi m. 15,00 (5 piani fuori terra);*
  - *per le zone nella frazione di Pedagaggi m. 10,00 (3 piani fuori terra).*
- *Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.*
- *Obbligo di cessione gratuita al Comune, di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.*
- *Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.*
- *L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.*

### **Situazione Urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR), per l'edificio in cui è presente l'unità immobiliare di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 9), mentre agli atti per l'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. L'unico documento trovato agli atti è un Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 10).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano terzo dell'edificio C (scala C) e del piano quarto (Allegato 9). Agli atti del Comune di Carlentini non è presente nessun certificato di collaudo del fabbricato.

*VI In caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) overosia, in caso d impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Durante il sopralluogo del 22/02/2017 non potendo accedere all'unità immobiliare non è stato possibile rilevare eventuali difformità; pertanto si ipotizza che lo stato sia quello rilevato dal CTU il 21/07/1995, fermo restando che eventuali anomalie interne rientreranno tra le modifiche della distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi della LR 16/16. Di tale ipotesi di lavoro se ne terrà conto tenendo un margine economico utile all'eventuale eliminazione delle eventuali irregolarità edilizie.

Dall'analisi della planimetria catastale si sottolinea una difformità tra l'elaborato grafico allegato al progetto (Allegato 9) e la planimetria catastale, pertanto a parere dello scrivente si dovrà provvedere all'aggiornamento.

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:

- a Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 3.000,00 degli eventuali irregolarità rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

*VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

In sede di sopralluogo del 22/02/2017 non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima, effettuando il sopralluogo dall'esterno del fabbricato, ha potuto effettuare le misurazioni confrontandole con gli elaborati progettuali in atti e ove non è stato possibile reperire notizie ha effettuato delle analogie costruttive con le altre costruzioni edificate dal medesimo costruttore nel medesimo periodo.

Tale metodologia di reperimenti dei dati *ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali* è ammessa dal punto 3.2 lettera b del DI 26/06/2016. I dati dimensionali sono stati reperiti dalla documentazione progettuale agli atti.

Per la determinazione dell' $EP_i$ ,  $EP_e$  e  $EP_{ACS}$ , etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 29/08/2017 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 12).

*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 correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

**A) Appartamento sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano terzo interno 8 (Inv. N. 28 Rif. C8), Foglio 16 Part. 355 Sub 9, 11**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	31,70	NORD/OVEST	1	31,70
2 Cucina	14,82	SUD/EST	1	14,82
3 Lavanderia	5,00	SUD/EST	1	5,00
4 Camera 1	19,35	SUD/EST	1	19,35
5 Camera 2	17,71	NORD/OVEST	1	17,71
6 Ripostiglio	4,56		1	4,56
7 Bagno	8,00	NORD/EST	1	8,00
8 Corridoio	6,08		1	6,08

9 Balcone 1	10,56	SUD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
11 Lastrico solare	98,72		0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	14,87
<b>SOMMANO</b>	<b>231,60</b>			<b>132,50</b>

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

### 1) criterio di stima per valori comparativi

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi. Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq), tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari di Siracusa (Domus Immobiliare, Settore Casa, Trovo Casa, Minerva immobiliare, Immobiliare.it) un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e raggugliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al secondo semestre dell'anno 2016, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona E1 indicata come Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI, ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 550,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2). Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e dell'eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento potranno essere applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto del costo da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità immobiliare e per l'elaborazione di tutta la documentazione necessaria.

I prospetti esterni si presentano in carente stato di conservazione, richiedono un immediata messa in sicurezza e interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno si presenta in un carente stato di conservazione, non sono presenti evidenti carenze strutturali, ma richiede un intervento di manutenzione straordinaria: alle pareti e porte interne, agli impianti elettrico, di climatizzazione invernale, idraulico e di adduzione del gas. Gli infissi globalmente non evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, anche se qualcuno presenta i vetri danneggiati, i pavimenti non risultano mancanti totalmente o danneggiati.

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti delle difformità.

RIEPILOGANDO si ha:

**B) PIANO TERZO (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile):**

valore di mercato =€/mq 550,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare che in questo caso necessita di una manutenzione straordinaria.

Per lo stato di conservazione dei prospetti esterni del fabbricato sarà necessario un intervento di messa in sicurezza immediato e di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi. Analogo discorso andrà fatto per il lastrico solare, che necessiterà di interventi di manutenzione.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 550,00.

Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 132,50x €/mq 550,00 = **€. 72.878,30**

(diconsi euro settantaduemilaottocentosettantotto/30)

A tale importo andranno detratti i costi sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

## **2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito**

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Rn / r$  dove:

V = valore fabbricato

$Rn$  (reddito netto) =  $Rl - Sp$

$Rl$  = Reddito lordo del proprietario

$Sp$  = Spese di gestione del proprietario

$r$  = Tasso di capitalizzazione

### Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo:        Sommatória degli affitti incassati dal proprietario.

- Manutenzioni:** Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del Rl.
- Ammortamenti:** La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del Rl.
- Assicurazione:** Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del Rl.
- Amministrazione:** Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del Rl.
- Sfitti e Inesigibilità:** Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del Rl.
- Imposte: IRAP e IMU:** Incidono intorno al 10 - 30% del Rl.
- Totale spese:** 20 - 50% Rl.

#### Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con i fabbricati, per sicurezza e durata d'impiego, (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

#### **A) PIANO TERZO (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile:**

saggio di capitalizzazione  $r = 4\%$

rateo di affitto €. 318,01 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze, valore di mercato e OMI)

spese di gestione del proprietario  $S = 30\%$

$$V (\text{valore fabbricato}) = R_n / r$$

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.816,17	1.144,85	4%	66.783,02

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 66.783,02**  
**(diconsi euro sessantaseimilasettecentottantatre/02)**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€.72.878,30 + €. 66.783,02) = €. 139.661,32 / 2 =$  **€. 69.830,66**  
**(diconsi euro Sessantanovemilaottocentotrenta/66)**

Come detto in precedenza a tale importo andranno detratti i costi: sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- L'immobile da quanto riportato nella precedente CTU del 05/01/1996, l'unità immobiliare risulta allo stato rustico e cioè privo di pavimenti, intonaci, con gli infissi esterni costituiti da monoblocco in lamierino zincato e persiane avvolgibili, con l'impianto fognante costituito solamente da condotte senza pezzi sanitari, con l'impianto idrico senza rubinetteria, con l'impianto di riscaldamento solamente con le canalizzazioni, pertanto ai fini della presente valutazione si considera l' u.i. allo stato rustico senza nessuna rifinitura, quindi sarà necessaria una manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni e lastrico solare di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di rifinirne lo stato. Con tale intervento si prevedono la fornitura e posa dei pavimenti, la realizzazione degli intonaci, la pitturazione e di tutti quegli interventi atti a migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 30% del suo valore di mercato, ossia

$30\% \times €. 69.830,66 =$  **€. 20.949,20**

- Manutenzione straordinaria e/o totale rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, stimata circa al 15% del suo valore di mercato €. 10.474,60.
  
- Manutenzione straordinaria dei prospetti esterni al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi e dai prospetti dell'edificio. Essendo tale intervento di natura condominiale, in attesa della delibera dei lavori di manutenzione, nel costo sarà compresa la messa in sicurezza immediata, ossia la rimozione delle parti di facciata ammalorate dei balconi e degli aggetti dell'unità immobiliare e successiva posa di rete di protezione da posizionare nelle zone distaccate degli aggetti di uso dell'unità immobiliare. L'importo della manutenzione (che è riferita allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 22/02/2017) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.  
Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 23% del suo valore di mercato = € 16.061,05.
  
- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 4.607,65.
  
- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità presenti, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 3.000,00

Totale dei costi (K) da sostenere € 53.976,38



Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. €. 69.830,66

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 53.976,38

Pertanto il valore del lotto  
risulta essere di €. 15.854,28

Arrotondamento per difetto **€. 15.800,00**

**(diconsi euro Quindicimilaottocento/00)**

*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;*

Non esistono quote indivise.

*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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Non esistono cessioni di usufrutto e/o di nuda proprietà.



3 *LOTTO DI VENDITA 2*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL  
FALLIMENTO 55-1988 RF

**LOTTO N. 2**

### *3.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI*

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo congiuntamente con il coadiutore alla vendita Avv. Roberto Frangipane in data 19/01/2018 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato in questione non è possibile accedere in quanto non in possesso delle chiavi di accesso del portone dell'edificio A, mentre tutte le aperture del vano scala e del garage dell'edificio B risultano murate. La sola visione dall'esterno denota il totale stato di abbandono del fabbricato. Il CTU oltre alle misurazioni ed informazioni reperite durante il sopralluogo, per la redazione della presente perizia, utilizzerà le informazioni rilevate dal sopralluogo del 21/07/1995 del precedente CTU Geom Felice Dugo.

Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 12).

Al fine di raccogliere tutta la documentazione inerente il bene oggetto della presente procedura fallimentare, il perito ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) in data 06/07/2016, 15/07/2016 e 14/12/2016, ottenendo copie degli atti autorizzativi.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

### 3.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Pancali n. 7 edificio A (Scala A) (identificazione fallimento inv. N. 3 A-3), interno 3 piano primo, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 28 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 13.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo solamente dall'esterno presso il bene immobile sopra citato, ha consultato la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico (Allegato 4);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 5);
3. Elenco subalterni delle u.i. e dei box che compongono il fabbricato (Allegato 6);
4. Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7);
5. Planimetrie dell'unità immobiliare e del lastrico solare relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 8);
6. Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9);
7. Perizia del CTU Geom Felice Dugo del 05/01/1996 agli atti della curatela.

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto (Allegato 11) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 12).

### 3.3 *RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO*

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 29/03/2016:

#### **1. PROVVEDERE:**

- I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

Il bene oggetto della presente perizia è stato individuato inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Le unità immobiliari e i box auto del fabbricato in esame non risultano accatastate presso il nuovo catasto fabbricato. Dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (Allegati 4, 5, 6) è stata individuata la particella ed il subalterno assegnati al bene del presente lotto, però non è stata trovata la visura e la planimetria catastale. Per tale motivo al fine di rendere univocamente individuabile il bene durante la vendita occorrerà completare la procedura di accatastamento dell' u.i. e del box auto del presente lotto.

Per tali ragioni gli estremi catastali che verranno indicati nella presente relazione al fine di indicare l'u.i. e il box del presente lotto, avranno solamente la finalità di indicarli ed individuarli, senza che tale posizione ne attesti l'effettivo censimento presso il catasto fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici in aderenza, tutti a pianta

rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1). Ciascuno dei tre edifici identificati rispettivamente come “Edificio A, B, C” sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato/primo, piano secondo, piano terzo e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano primo dell'edificio A (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come A nella perizia del 1996 redatta dal Geom Felice Dugo agli atti della procedura fallimentare, mentre nella documentazione progettuale e catastale tale edificio viene identificato come scala A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra. Il piano terra/rialzato da cui si accede dal portone della stradina interna si trova ad un livello superiore a quello del piano stradale ed è composto da androne, n. 1 vano scala, vano ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con Via Pancali, mentre a ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A), al piano primo interno 3, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

## **2 PREDISPORRE**

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

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

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano primo interno 3 (inventario n. 3 Rif. A-3);
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A3).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Pancali n. 7.

In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

<b>EDIFICIO</b>	<b>Assegnazione catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 28			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 13			

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano primo interno 3, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Corridoio, Bagno 1, Lavanderia, Ingresso) (Allegato 11 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 3 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, in quanto risulta in stato di completo abbandono con alcune unità immobiliari occupate da persone non identificate. Per tale motivo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.

## *II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 al piano primo di un edificio a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Pancali, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala. Di tale fabbricato non essendo in possesso di chiavi di ingresso del protone, degli appartamenti e dei dati degli occupanti, non è stato possibile accedere. Pertanto le informazioni riportate nella presente relazione di stima derivano da quanto visivamente rilevato dall'esterno, dalle notizie reperite dai documenti in atti e dalla precedente perizia di CTU Geom Costanzo.

Infatti da tale perizia risulta che il fabbricato è allo stato grezzo.

La costruzione, insieme alle altre due appartenenti allo stesso lotto di costruzioni autorizzata con medesima concessione edilizia, ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a Sud e Sud-Est con Via Pancali, mentre a ad Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano primo interno 3, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Corridoio, bagno, lavanderia, ingresso) (Allegato 11 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 3 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato, ma attualmente murata per impedire gli atti vandalici.

Fa parte della proprietà comune del fabbricato e pertanto in quota parte a tutti i proprietari delle singole unità immobiliari (bene comune non censibile) la corte esterna (sub. 1), il vano scala (sub 2), il corridoio d'ingresso dei box del piano seminterrato (sub 4) ed il lastrico solare al quinto piano (sub 35).

Non potendo accedere al fabbricato non si possono dare informazioni sulla tipologia di edificio, ma visionandolo dall'esterno, analizzando la documentazione progettuale in atti, sfruttando la precedente CTU ed andando per analogia con i fabbricati attigui si potranno fare le seguenti analogie.

La copertura dell'edificio è a terrazza piana calpestabile.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da strutture del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce a graticcio, con struttura in elevazione intelaiata; i solai sono del tipo misto laterizi forati e travetti in c.a. di altezza normale.

Le tamponature esterne sono realizzate in tavolato di mattone forato esterno di 8 cm con intercapedine d'aria, e con uno strato interno di tavolato di mattone forato di 12 cm, per uno spessore complessivo finito di circa 32 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura è stato rifinito con massetto di cemento e pavimentazione con mattonelle di cemento.

Lo stabile è munito di vano corsa ascensore il cui ingresso è raggiungibile da ciascun piano, mentre manca sia la cabina che tutto l'impianto di elevazione.

Gli infissi esterni delle parti comuni non risultano installati, mentre l'unità immobiliare oggetto di stima ha chiusure trasparenti realizzati in lamierino metallico con vetro singolo di 4mm e avvolgibili in plastica (Allegato 12 foto n. 2).

L'unità immobiliare, dall'analisi della planimetria progettuale e da quella elaborata della precedente CTU a seguito del sopralluogo del 21/07/1995, ha i seguenti vani (Vedi Allegato 11 Tav. n. 2):

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 18,47 m <sup>2</sup>
2	<b>Corridoio</b> Superficie netta 4,32 m <sup>2</sup>
3	<b>Cucina</b> Superficie netta 16,55 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,60 m <sup>2</sup>
5	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,00 m <sup>2</sup>
6	<b>Bagno</b> Superficie netta 4,59 m <sup>2</sup>

7	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 2,66 m <sup>2</sup>
8	<b>Ingresso</b> Superficie netta 4,96 m <sup>2</sup>

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 80 m<sup>2</sup> ed altezza utile è di 2,80 m.

Pur non avendo visionato i locali per le ragioni sopra esposte, ma tenendo conto che le ultime migliorie sono state apportate intorno agli anni '90 e che successivamente l'u.i. è stata oggetto di periodi di inutilizzo con ripetuti atti di vandalismo, ai fini della presente perizia si riterrà l'appartamento allo stato grezzo ed incompleto, con necessità di una manutenzione straordinaria.

Il fabbricato risulta totalmente abbandonato, pertanto le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

Sono presenti le seguenti pertinenze di ornamento comunicanti direttamente con l'unità immobiliare:

1	Balcone 1 Superficie 11,28 m <sup>2</sup>
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m <sup>2</sup>

**I box auto si trovano al piano interrato a cui si accede esclusivamente o dal vano scala interno oppure dalla rampa carrabile esterna.**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini non è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio, pertanto nulla si può dire sullo stato della struttura dell'edificio, in quanto nessuna informazione si può reperire dal collaudo né dallo stato di fatto tramite sopralluogo in quanto il fabbricato è inaccessibile.



Dalle informazioni raccolte dalla precedente CTU il fabbricato allo stato grezzo senza la presenza di nessun impianto tecnologico.

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

Attualmente l'unità immobiliare ed il box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 1 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Nell'inventario del 1988 (Allegato 1) e nella perizia del 16/01/1996 a firma del Geom Felice Dugo risulta che l'unità immobiliare con le relative pertinenze erano occupate dal [REDACTED].

Il giorno del sopralluogo ossia il 19/01/2018, l'unità immobiliare non è stata visitata in quanto tutti gli accessi risultano inaccessibili e non è stato possibile accedere. Pertanto al fine della redazione della presente perizia sono state utilizzate le informazioni presenti nella precedente CTU del Geom Felice Dugo del 05/01/1996.

*IV l'individuazione 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Dalle informazioni raccolte il giorno del sopralluogo (Allegato 4), dall'analisi della documentazione in atti non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

- 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:*
- eventuale specificazione:*
- i *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:*
    - *iscrizioni;*
    - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
  - iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
    - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, allegate alla presente relazione e dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, si riportano di seguito:

## **I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- i. Per domande giudiziali : **nessuno**
  - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:  
**nessuno**
  - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

## **II Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **SEQUESTRO A SEGUITO DI FALLIMENTO n. 55 del 11/10/1988:** nascente da provvedimento autorizzativo del Giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Siracusa contro la

Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inventario dei beni sequestrati e censiti n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

### **III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

- v. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
  
  - vi. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
  
  - vii. eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile
- 
- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con



una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

*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;*

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 5) del Comune di Carlentini. Si tratta delle parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi già classificate zone di espansione C3 nel precedente P.R.G. e parzialmente edificate, ovvero, già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue. La destinazione d'uso prevalente è:

- *Edilizia residenziale in genere;*
- *Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.*

Le prescrizioni sono:

- *Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.*
- *Altezza massima:*
  - *per le zone in contrada Santuzzi m. 15,00 (5 piani fuori terra);*
  - *per le zone nella frazione di Pedagoggi m. 10,00 (3 piani fuori terra).*
- *Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.*
- *Obbligo di cessione gratuita al Comune, di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.*
- *Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.*
- *L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.*

### **Situazione Urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR), per l'edificio in cui è presente l'unità immobiliare di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7), mentre agli atti per l'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. L'unico documento trovato agli atti è un Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie dei piani dei beni del presente lotto (Allegato 8). Agli atti del Comune di Carlentini non è presente nessun certificato di collaudo del fabbricato.

*VI In caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) overosia, in caso d impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Durante il sopralluogo del 19/01/2018 non potendo accedere all'unità immobiliare non è stato possibile rilevare eventuali difformità; pertanto si ipotizza che lo stato sia quello rilevato dal CTU il 21/07/1995, fermo restando che eventuali anomalie interne rientreranno tra le modifiche della distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi della LR 16/16. Di tale ipotesi di lavoro se ne terrà conto tenendo un margine economico utile all'eventuale eliminazione delle eventuali irregolarità edilizie.

L'unità immobiliare dal punto catastale non risulta censita al nuovo catasto fabbricato. Infatti è presente solamente l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei sub dell'intero fabbricato. Non è pertanto presente la visura catastale né planimetria catastale dell'unità immobiliare e del relativo box auto. Ai fini della vendibilità dell' u.i. si renderà necessario l'accatastamento presso il catasto fabbricati.

Dall'analisi della planimetria progettuale si sottolinea inoltre una difformità tra l'elaborato grafico allegato al progetto (Allegato 8) e la planimetria redatta dal precedente CTU (Allegato 11), pertanto a parere dello scrivente si dovrà provvedere all'aggiornamento e alla redazione di planimetria catastale.

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:



- a Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 3.000,00  
degli eventuali irregolarità rilevati, compresi di oblazione,  
spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del  
tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

*VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

In sede di sopralluogo del 19/01/2018 non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima, effettuando il sopralluogo dall'esterno del fabbricato, ha potuto effettuare le misurazioni confrontandole con gli elaborati progettuali in atti e ove non è stato possibile reperire notizie ha effettuato delle analogie costruttive con le altre costruzioni edificate dal medesimo costruttore nel medesimo periodo.

Tale metodologia di reperimenti dei dati *ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali* è ammessa dal punto 3.2 lettera b del DI 26/06/2016. I dati dimensionali sono stati reperiti dalla documentazione progettuale agli atti.

Per la determinazione dell' $EP_i$ ,  $EP_e$  e  $EP_{ACS}$ , etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 17/04/2018 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 10).

*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 correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

**A) Appartamento sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano primo interno 3 (Inv. N. 3 Rif. A3), Foglio 16 Part. 2455 Sub 28**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	20,47	NORD/OVEST	1	20,47
2 Cucina	18,93	NORD/EST	1	18,93
3 Camera 1	18,48	NORD/EST	1	18,48
4 Camera 2	16,86	NORD/OVEST	1	16,86
5 Bagno	5,51	SUD	1	5,51
6 Lavanderia	3,68	NORD/EST	1	3,68
7 Ingresso	5,61		1	5,61
8 Corridoio	4,94		1	4,94
9 Balcone 1	11,28	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,38
10 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,14
<b>SOMMANO</b>	<b>116,23</b>			<b>101,00</b>

**B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 3 (Inv. N. 3 Rif. A3), Foglio 16 Part. 2455 Sub 13**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>23,22</b>		<b>1</b>	<b>23,22</b>
SOMMANO	23,22			23,22

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

**1) criterio di stima per valori comparativi**

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi. Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq), tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari di Carlentini (Domus Immobiliare, Settore Casa, Trovo Casa, Minerva immobiliare, Immobiliare.it) un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo

maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al secondo semestre dell'anno 2016, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona E1 indicata come Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI, ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 550,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2).

Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e dell'eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento potranno essere applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto del costo da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità immobiliare e per l'elaborazione di tutta la documentazione necessaria.

I prospetti esterni si presentano in carente stato di conservazione, richiedono un immediata messa in sicurezza e interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno si presenta in un carente stato di conservazione, non sono presenti evidenti carenze strutturali, ma richiede un intervento di manutenzione straordinaria: alle pareti e porte interne, agli impianti elettrico, di climatizzazione invernale, idraulico e di adduzione del gas. Gli infissi globalmente non evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, anche se qualcuno presenta i vetri danneggiati, i pavimenti non risultano mancanti totalmente o danneggiati.

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti delle difformità.

RIEPILOGANDO si ha:

**A) PIANO PRIMO Abitazione di tipo civile:**

valore di mercato =€/mq 550,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare che in questo caso necessita di una manutenzione straordinaria.

Per lo stato di conservazione dei prospetti esterni del fabbricato sarà necessario un intervento di messa in sicurezza immediato e di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi. Analogo discorso andrà fatto per il lastrico solare, che necessiterà di interventi di manutenzione.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 550,00.

Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 101,00x €/mq 550,00 = **€. 55.552,75**

(diconsi euro Cinquantacinquemilacinquecentocinquantadue/75)

**B) PIANO INTERRATO Box auto:**

valore di mercato =€/mq 400,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione del piano interrato che in questo caso è nella norma e che quindi non necessita di manutenzione straordinaria ma solamente di quella ordinaria.

Il valore del box sarà:

Superficie totale mq. 23,22x €/mq 400,00 = €. 9.288,00

(diconsi euro Novemiladuecentottantotto/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 55.552,75+ €. 9.288,00 = **€. 64.840,75**

**(diconsi euro Sessantaquattromilaottocentoquaranta/75)**

A tale importo andranno detratti i costi sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

## **2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito**

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Rn / r$  dove:

V = valore fabbricato

$Rn$  (reddito netto) =  $Rl - Sp$

$Rl$  = Reddito lordo del proprietario

$Sp$  = Spese di gestione del proprietario

$r$  = Tasso di capitalizzazione

### Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del  $Rl$ .

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del  $Rl$ .

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del  $Rl$ .

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del  $Rl$ .

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del  $Rl$ .

Imposte: IRAP e IMU: Incidono intorno al 10 - 30% del Rl.

Totale spese: 20 - 50% Rl.

### Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con i fabbricati, per sicurezza e durata d'impiego, (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

#### **A) PIANO PRIMO Abitazione di tipo civile e PIANO INTERRATO Box auto:**

saggio di capitalizzazione  $r = 4\%$

rateo di affitto €. 284,21 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze, valore di mercato e OMI)

spese di gestione del proprietario  $S = 30\%$

$V$  (valore fabbricato) =  $R_n / r$

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.410,50	1.023,50	4%	59.683,68

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 59.683,68**

**(diconsi euro Cinquantanovemilaseicentottantatre/68)**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€.59.683,68+€. 64.840,75) = €. 124.524,43/2 =$  **€. 62.262,22**

**(diconsi euro Sessantaduemiladuecentosessantadue/22)**

Come detto in precedenza a tale importo andranno detratti i costi: sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- L'immobile da quanto riportato nella precedente CTU del 05/01/1996, l'unità immobiliare risultava inizialmente allo stato rustico e cioè privo di pavimenti, intonaci, con gli infissi esterni costituiti da monoblocco in lamierino zincato e persiane avvolgibili, con l'impianto fognante costituito solamente da condotte senza pezzi sanitari, con l'impianto idrico senza rubinetteria, con l'impianto di riscaldamento solamente con le canalizzazioni. Successivamente l'occupante del 1986 dichiarava al precedente CTU che aveva provveduto a rendere abitabile l'u.i. sostenendo le spese comunicate nei sopralluoghi in atti. Allo stato attuale, tenendo conto del tempo passato, del fatto che l'u.i. è stata per lungo tempo in stato di abbandono con sporadici atti di vandalismo, ai fini della presente valutazione si considera l' u.i. allo stato rustico senza nessuna rifinitura, in quanto si ritiene che le migliorie apportate negli anni '90 ad oggi non arrecano nessun beneficio all'immobile.

Pe tali considerazioni sarà necessaria una manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni e box di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di rifinirne lo stato. Con tale intervento si prevedono la fornitura e posa dei pavimenti, la realizzazione degli intonaci, la pitturazione e di tutti quegli interventi atti a migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 40% del suo valore di mercato, ossia

$$40\% \times \text{€. } 62.262,22 = \text{€. } 24.904,89$$

- Manutenzione straordinaria e/o totale rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, stimata circa al 17% del suo valore di mercato €. 10.584,58.
- Manutenzione straordinaria dei prospetti esterni al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi e dai prospetti dell'edificio. Essendo tale intervento di natura condominiale, in attesa della delibera dei lavori di manutenzione, nel costo sarà compresa la messa in sicurezza immediata, ossia la rimozione delle parti di facciata ammalorate dei balconi e degli oggetti

dell'unità immobiliare e successiva posa di rete di protezione da posizionare nelle zone distaccate degli aggetti di uso dell'unità immobiliare. L'importo della manutenzione (che è riferita allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 19/01/2018) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 23% del suo valore di mercato = € 14.320,31.

- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 3.113,11.
- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità presenti, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 3.000,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 55.922,88

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. €. **62.262,22**

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 55.922,88

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **6.885,73**

Arrotondamento per eccesso €. **6.900,00**

**(diconsi euro Seimilanovecento/00)**

*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;*

Non esistono quote indivise.

*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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Non esistono cessioni di usufrutto e/o di nuda proprietà.



4 *LOTTO DI VENDITA 3*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL  
FALLIMENTO 55-1988 RF

**LOTTO N. 3**

#### ***4.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI***

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo congiuntamente con il coadiutore alla vendita Avv. Roberto Frangipane in data 19/01/2018 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato in questione non è possibile accedere in quanto non in possesso delle chiavi di accesso del portone dell'edificio A, mentre tutte le aperture del vano scala e del garage dell'edificio B risultano murate. La sola visione dall'esterno denota il totale stato di abbandono del fabbricato. Il CTU oltre alle misurazioni ed informazioni reperite durante il sopralluogo, per la redazione della presente perizia, utilizzerà le informazioni rilevate dal sopralluogo del 21/07/1995 del precedente CTU Geom Felice Dugo.

Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 12).

Al fine di raccogliere tutta la documentazione inerente il bene oggetto della presente procedura fallimentare, il perito ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) in data 06/07/2016, 15/07/2016 e 14/12/2016, ottenendo copie degli atti autorizzativi.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

## 4.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Pancali n. 7 edificio A (Scala A) (identificazione fallimento inv. N. 5 A-5), interno 5 piano secondo, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 30 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 23.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo solamente dall'esterno presso il bene immobile sopra citato, ha consultato la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico (Allegato 4);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 5);
3. Elenco subalterni delle u.i. e dei box che compongono il fabbricato (Allegato 6);
4. Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7);
5. Planimetrie dell'unità immobiliare e del lastrico solare relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 8);
6. Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9);
7. Perizia del CTU Geom Felice Dugo del 05/01/1996 agli atti della curatela.

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto (Allegato 11) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 12).

### 4.3 *RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO*

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 29/03/2016:

#### **1. PROVVEDERE:**

- I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

Il bene oggetto della presente perizia è stato individuato inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Le unità immobiliari e i box auto del fabbricato in esame non risultano accatastate presso il nuovo catasto fabbricato. Dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (Allegati 4, 5, 6) è stata individuata la particella ed il subalterno assegnati al bene del presente lotto, però non è stata trovata la visura e la planimetria catastale. Per tale motivo al fine di rendere univocamente individuabile il bene durante la vendita occorrerà completare la procedura di accatastamento dell' u.i. e del box auto del presente lotto.

Per tali ragioni gli estremi catastali che verranno indicati nella presente relazione al fine di indicare l'u.i. e il box del presente lotto, avranno solamente la finalità di indicarli ed individuarli, senza che tale posizione ne attesti l'effettivo censimento presso il catasto fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici in aderenza, tutti a pianta

rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1). Ciascuno dei tre edifici identificati rispettivamente come “Edificio A, B, C” sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato/primo, piano secondo, piano terzo e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano secondo dell'edificio A (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come A nella perizia del 1996 redatta dal Geom Felice Dugo agli atti della procedura fallimentare, mentre nella documentazione progettuale e catastale tale edificio viene identificato come scala A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra (Allegato 12 foto n. 2, 3, 4, 5). Il piano terra/rialzato da cui si accede dal portone della stradina interna si trova ad un livello superiore a quello del piano stradale ed è composto da androne, n. 1 vano scala, vano ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con Via Pancali, mentre a ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A), al piano secondo interno 5, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

## **1 PREDISPORRE**

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

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

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano secondo interno 5 (inventario n. 5 Rif. A-5);
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A5).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Pancali n. 7.

In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

<b>EDIFICIO</b>	<b>Assegnazione catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 30			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 23			

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano secondo interno 5, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Corridoio, Bagno 1, Lavanderia, Ingresso).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 5 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, in quanto risulta in stato di completo abbandono con alcune unità immobiliari occupate da persone non identificate. Per tale motivo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.

## *II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 al piano secondo di un edificio a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Pancali, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala. Di tale fabbricato non essendo in possesso di chiavi di ingresso del protone, degli appartamenti e dei dati degli occupanti, non è stato possibile accedere. Pertanto le informazioni riportate nella presente relazione di stima derivano da quanto visivamente rilevato dall'esterno, dalle notizie reperite dai documenti in atti e dalla precedente perizia di CTU Geom Costanzo.

Infatti da tale perizia risulta che il fabbricato è allo stato grezzo.

La costruzione, insieme alle altre due appartenenti allo stesso lotto di costruzioni autorizzata con medesima concessione edilizia, ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a Sud e Sud-Est con Via Pancali, mentre a ad Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano secondo interno 5, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Corridoio, bagno, lavanderia, ingresso).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 5 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato, ma attualmente murata per impedire gli atti vandalici.

Fa parte della proprietà comune del fabbricato e pertanto in quota parte a tutti i proprietari delle singole unità immobiliari (bene comune non censibile) la corte esterna (sub. 1), il vano scala (sub 2), il corridoio d'ingresso dei box del piano seminterrato (sub 4) ed il lastrico solare al quinto piano (sub 35).

Non potendo accedere al fabbricato non si possono dare informazioni sulla tipologia di edificio, ma visionandolo dall'esterno, analizzando la documentazione progettuale in atti, sfruttando la precedente CTU ed andando per analogia con i fabbricati attigui si potranno fare le seguenti analogie.

La copertura dell'edificio è a terrazza piana calpestabile.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da strutture del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce a graticcio, con struttura in elevazione intelaiata; i solai sono del tipo misto laterizi forati e travetti in c.a. di altezza normale.

Le tamponature esterne sono realizzate in tavolato di mattone forato esterno di 8 cm con intercapedine d'aria, e con uno strato interno di tavolato di mattone forato di 12 cm, per uno spessore complessivo finito di circa 32 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura è stato rifinito con massetto di cemento e pavimentazione con mattonelle di cemento.

Lo stabile è munito di vano corsa ascensore il cui ingresso è raggiungibile da ciascun piano, mentre manca sia la cabina che tutto l'impianto di elevazione.

Gli infissi esterni delle parti comuni non risultano installati, mentre l'unità immobiliare oggetto di stima ha chiusure trasparenti realizzati in lamierino metallico con vetro singolo di 4mm e avvolgibili in plastica (Allegato 12 foto n. 2).

L'unità immobiliare, dall'analisi della planimetria progettuale e da quella elaborata della precedente CTU a seguito del sopralluogo del 21/07/1995, ha i seguenti vani:

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 18,45 m <sup>2</sup>
2	<b>Corridoio</b> Superficie netta 2,17 m <sup>2</sup>
3	<b>Cucina</b> Superficie netta 16,55 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,60 m <sup>2</sup>
5	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,00 m <sup>2</sup>
6	<b>Bagno</b> Superficie netta 4,59 m <sup>2</sup>

7	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 2,66 m <sup>2</sup>
8	<b>Ingresso</b> Superficie netta 7,14 m <sup>2</sup>

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 80 m<sup>2</sup> ed altezza utile è di 2,80 m.

Pur non avendo visionato i locali per le ragioni sopra esposte, ma tenendo conto che le ultime migliorie sono state apportate intorno agli anni '90 e che successivamente l'u.i. è stata oggetto di periodi di inutilizzo con ripetuti atti di vandalismo, ai fini della presente perizia si riterrà l'appartamento allo stato grezzo ed incompleto, con necessità di una manutenzione straordinaria.

Il fabbricato risulta totalmente abbandonato, pertanto le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

Sono presenti le seguenti pertinenze di ornamento comunicanti direttamente con l'unità immobiliare:

1	Balcone 1 Superficie 11,28 m <sup>2</sup>
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m <sup>2</sup>

**I box auto si trovano al piano interrato a cui si accede esclusivamente o dal vano scala interno oppure dalla rampa carrabile esterna.**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini non è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio, pertanto nulla si può dire sullo stato della struttura dell'edificio, in quanto nessuna informazione si può reperire dal collaudo né dallo stato di fatto tramite sopralluogo in quanto il fabbricato è inaccessibile.



Dalle informazioni raccolte dalla precedente CTU il fabbricato allo stato grezzo senza la presenza di nessun impianto tecnologico.

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

Attualmente l'unità immobiliare ed il box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 1 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Nell'inventario del 1988 (Allegato 1) e nella perizia del 16/01/1996 a firma del Geom Felice Dugo risulta che l'unità immobiliare con le relative pertinenze erano occupate dal XXXXXXXXXX

Il giorno del sopralluogo ossia il 19/01/2018, l'unità immobiliare non è stata visitata in quanto tutti gli accessi risultano inaccessibili e non è stato possibile accedere. Pertanto al fine della redazione della presente perizia sono state utilizzate le informazioni presenti nella precedente CTU del Geom Felice Dugo del 05/01/1996.

*IV l'individuazione 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Dalle informazioni raccolte il giorno del sopralluogo (Allegato 4), dall'analisi della documentazione in atti non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

- 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:*
- eventuale specificazione:*
- i *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:*
    - *iscrizioni;*
    - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
  - iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
    - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, allegate alla presente relazione e dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, si riportano di seguito:

## **I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- viii. Per domande giudiziali : **nessuno**
  - ix. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:  
**nessuno**
  - x. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

## **II Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **SEQUESTRO A SEGUITO DI FALLIMENTO n. 55 del 11/10/1988:** nascente da provvedimento autorizzativo del Giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Siracusa contro la

Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inventario dei beni sequestrati e censiti n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

### **III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

- xii. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
  
  - xiii. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
  
  - xiv. eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile
- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con



una rete di contenimento in tutte le  
parti distaccate.

*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;*

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 5) del Comune di Carlentini. Si tratta delle parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi già classificate zone di espansione C3 nel precedente P.R.G. e parzialmente edificate, ovvero, già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue. La destinazione d'uso prevalente è:

- *Edilizia residenziale in genere;*
- *Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.*

Le prescrizioni sono:

- *Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.*
- *Altezza massima:*
  - *per le zone in contrada Santuzzi m. 15,00 (5 piani fuori terra);*
  - *per le zone nella frazione di Pedagoggi m. 10,00 (3 piani fuori terra).*
- *Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.*
- *Obbligo di cessione gratuita al Comune, di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.*
- *Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.*
- *L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.*

### **Situazione Urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR), per l'edificio in cui è presente l'unità immobiliare di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7), mentre agli atti per l'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. L'unico documento trovato agli atti è un Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie dei piani dei beni del presente lotto (Allegato 8). Agli atti del Comune di Carlentini non è presente nessun certificato di collaudo del fabbricato.

*VI In caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Durante il sopralluogo del 19/01/2018 non potendo accedere all'unità immobiliare non è stato possibile rilevare eventuali difformità; pertanto si ipotizza che lo stato sia quello rilevato dal CTU il 21/07/1995, fermo restando che eventuali anomalie interne rientreranno tra le modifiche della distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi della LR 16/16. Di tale ipotesi di lavoro se ne terrà conto tenendo un margine economico utile all'eventuale eliminazione delle eventuali irregolarità edilizie.

L'unità immobiliare dal punto catastale non risulta censita al nuovo catasto fabbricato. Infatti è presente solamente l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei sub dell'intero fabbricato. Non è pertanto presente la visura catastale né planimetria catastale dell'unità immobiliare e del relativo box auto. Ai fini della vendibilità dell' u.i. si renderà necessario l'accatastamento presso il catasto fabbricati.

Dall'analisi della planimetria progettuale si sottolinea inoltre una difformità tra l'elaborato grafico allegato al progetto (Allegato 8) e la planimetria redatta dal precedente CTU (Allegato 11), pertanto a parere dello scrivente si dovrà provvedere all'aggiornamento e alla redazione di planimetria catastale.

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:



- a Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 3.000,00  
degli eventuali irregolarità rilevati, compresi di oblazione,  
spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del  
tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

*VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

In sede di sopralluogo del 19/01/2018 non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima, effettuando il sopralluogo dall'esterno del fabbricato, ha potuto effettuare le misurazioni confrontandole con gli elaborati progettuali in atti e ove non è stato possibile reperire notizie ha effettuato delle analogie costruttive con le altre costruzioni edificate dal medesimo costruttore nel medesimo periodo.

Tale metodologia di reperimenti dei dati *ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali* è ammessa dal punto 3.2 lettera b del DI 26/06/2016. I dati dimensionali sono stati reperiti dalla documentazione progettuale agli atti.

Per la determinazione dell' $EP_i$ ,  $EP_e$  e  $EP_{ACS}$ , etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 17/04/2018 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 10).

*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 correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

**A) Appartamento sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano secondo interno 5 (Inv. N. 5 Rif. A5), Foglio 16 Part. 2455 Sub 30**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	20,47	NORD/OVEST	1	20,47
2 Cucina	18,93	NORD/EST	1	18,93
3 Camera 1	18,48	NORD/EST	1	18,48
4 Camera 2	16,86	NORD/OVEST	1	16,86
5 Bagno	5,51	SUD	1	5,51
6 Lavanderia	3,68	NORD/EST	1	3,68
7 Ingresso	7,99		1	7,99
8 Corridoio	2,56		1	2,56
9 Balcone 1	11,28	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,38
10 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,14
<b>SOMMANO</b>	<b>116,23</b>			<b>101,00</b>

**B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 5 (Inv. N. 5 Rif. A5), Foglio 16 Part. 2455 Sub 23**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>26,50</b>		<b>1</b>	<b>26,50</b>
SOMMANO	26,50			26,50

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

**1) criterio di stima per valori comparativi**

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi. Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq), tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari di Carlentini (Domus Immobiliare, Settore Casa, Trovo Casa, Minerva immobiliare, Immobiliare.it) un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo

maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al secondo semestre dell'anno 2016, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona E1 indicata come Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI, ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 550,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2).

Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e dell'eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento potranno essere applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto del costo da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità immobiliare e per l'elaborazione di tutta la documentazione necessaria.

I prospetti esterni si presentano in carente stato di conservazione, richiedono un immediata messa in sicurezza e interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno si presenta in un carente stato di conservazione, non sono presenti evidenti carenze strutturali, ma richiede un intervento di manutenzione straordinaria: alle pareti e porte interne, agli impianti elettrico, di climatizzazione invernale, idraulico e di adduzione del gas. Gli infissi globalmente non evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, anche se qualcuno presenta i vetri danneggiati, i pavimenti non risultano mancanti totalmente o danneggiati.

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti delle difformità.

RIEPILOGANDO si ha:

**A) PIANO SECONDO Abitazione di tipo civile:**

valore di mercato =€/mq 550,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare che in questo caso necessita di una manutenzione straordinaria.

Per lo stato di conservazione dei prospetti esterni del fabbricato sarà necessario un intervento di messa in sicurezza immediato e di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi. Analogo discorso andrà fatto per il lastrico solare, che necessiterà di interventi di manutenzione.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 550,00.

Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 101,00x €/mq 550,00 = **€. 55.552,75**

(diconsi euro Cinquantacinquemilacinquecentocinquantadue/75)

**B) PIANO INTERRATO Box auto:**

valore di mercato =€/mq 400,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione del piano interrato che in questo caso è nella norma e che quindi non necessita di manutenzione straordinaria ma solamente di quella ordinaria.

Il valore del box sarà:

Superficie totale mq. 26,50x €/mq 400,00 = €. 10.600,00

(diconsi euro Diecimilaseicento/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 55.552,75+ €. 10.600,00 = **€. 66.152,75**

**(diconsi euro Sessantaseimilacentocinquantadue/75)**

A tale importo andranno detratti i costi sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

## **2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito**

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Rn / r$  dove:

V = valore fabbricato

$Rn$  (reddito netto) =  $Rl - Sp$

$Rl$  = Reddito lordo del proprietario

$Sp$  = Spese di gestione del proprietario

$r$  = Tasso di capitalizzazione

### Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del  $Rl$ .

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del  $Rl$ .

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del  $Rl$ .

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del  $Rl$ .

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del  $Rl$ .

Imposte: IRAP e IMU: Incidono intorno al 10 - 30% del Rl.

Totale spese: 20 - 50% Rl.

#### Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con i fabbricati, per sicurezza e durata d'impiego, (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

#### **A) PIANO SECONDO Abitazione di tipo civile e PIANO INTERRATO Box auto:**

saggio di capitalizzazione  $r = 4\%$

rateo di affitto €. 290,11 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze, valore di mercato e OMI)

spese di gestione del proprietario  $S = 30\%$

$V$  (valore fabbricato) =  $R_n / r$

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.481,34	1.044,40	4%	60.923,52

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 60.923,52**

**(diconsi euro Sessantamilanovecentoventitre/52)**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€.66.152,75+€. 60.923,52) = €. 124.076,27/2 =$  **€. 63.538,14**

**(diconsi euro Sessantatremilacinquecentotrentotto/14)**

Come detto in precedenza a tale importo andranno detratti i costi: sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa

in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- L'immobile da quanto riportato nella precedente CTU del 05/01/1996, l'unità immobiliare risultava inizialmente allo stato rustico e cioè privo di pavimenti, intonaci, con gli infissi esterni costituiti da monoblocco in lamierino zincato e persiane avvolgibili, con l'impianto fognante costituito solamente da condotte senza pezzi sanitari, con l'impianto idrico senza rubinetteria, con l'impianto di riscaldamento solamente con le canalizzazioni. Successivamente l'occupante del 1986 dichiarava al precedente CTU che aveva provveduto a rendere abitabile l'u.i. sostenendo le spese comunicate nei sopralluoghi in atti. Allo stato attuale, tenendo conto del tempo passato, del fatto che l'u.i. è stata per lungo tempo in stato di abbandono con sporadici atti di vandalismo, ai fini della presente valutazione si considera l' u.i. allo stato rustico senza nessuna rifinitura, in quanto si ritiene che le migliorie apportate negli anni '90 ad oggi non arrecano nessun beneficio all'immobile.

Pe tali considerazioni sarà necessaria una manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni e box di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di rifinirne lo stato. Con tale intervento si prevedono la fornitura e posa dei pavimenti, la realizzazione degli intonaci, la pitturazione e di tutti quegli interventi atti a migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 40% del suo valore di mercato, ossia

$$40\% \times \text{€}. 63.538,14 = \text{€}. 25.415,25$$

- Manutenzione straordinaria e/o totale rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, stimata circa al 17% del suo valore di mercato €. 10.801,48.
- Manutenzione straordinaria dei prospetti esterni al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi e dai prospetti dell'edificio. Essendo tale intervento di natura condominiale, in attesa della delibera dei lavori di manutenzione,

nel costo sarà compresa la messa in sicurezza immediata, ossia la rimozione delle parti di facciata ammalorate dei balconi e degli aggetti dell'unità immobiliare e successiva posa di rete di protezione da posizionare nelle zone distaccate degli aggetti di uso dell'unità immobiliare. L'importo della manutenzione (che è riferita allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 19/01/2018) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 23% del suo valore di mercato = € 14.613,77.

- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 3.176,91.
- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità presenti, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 3.000,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 57.007,41

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. €. 63.538,14

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 57.007,41

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **6.530,72**

Arrotondamento per eccesso €. **6.600,00**

**(diconsi euro Seimilaseicento/00)**

*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;*

Non esistono quote indivise.

*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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Non esistono cessioni di usufrutto e/o di nuda proprietà.



5 *LOTTO DI VENDITA 4*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL  
FALLIMENTO 55-1988 RF

**LOTTO N. 4**

## ***5.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI***

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo congiuntamente con il coadiutore alla vendita Avv. Roberto Frangipane in data 19/01/2018 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato in questione non è possibile accedere in quanto non in possesso delle chiavi di accesso del portone dell'edificio A, mentre tutte le aperture del vano scala e del garage dell'edificio B risultano murate. La sola visione dall'esterno denota il totale stato di abbandono del fabbricato. Il CTU oltre alle misurazioni ed informazioni reperite durante il sopralluogo, per la redazione della presente perizia, utilizzerà le informazioni rilevate dal sopralluogo del 21/07/1995 del precedente CTU Geom Felice Dugo.

Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 12).

Al fine di raccogliere tutta la documentazione inerente il bene oggetto della presente procedura fallimentare, il perito ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) in data 06/07/2016, 15/07/2016 e 14/12/2016, ottenendo copie degli atti autorizzativi.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

## 5.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Pancali n. 7 edificio A (Scala A) (identificazione fallimento inv. N. 6 A-6), interno 6 piano secondo, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 29 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 5.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo solamente dall'esterno presso il bene immobile sopra citato, ha consultato la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico (Allegato 4);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 5);
3. Elenco subalterni delle u.i. e dei box che compongono il fabbricato (Allegato 6);
4. Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7);
5. Planimetrie dell'unità immobiliare e del lastrico solare relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 8);
6. Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9);
7. Perizia del CTU Geom Felice Dugo del 05/01/1996 agli atti della curatela.

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto (Allegato 11) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 12).

### 5.3 *RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO*

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 29/03/2016:

#### **1. PROVVEDERE:**

- I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

Il bene oggetto della presente perizia è stato individuato inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Le unità immobiliari e i box auto del fabbricato in esame non risultano accatastate presso il nuovo catasto fabbricato. Dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (Allegati 4, 5, 6) è stata individuata la particella ed il subalterno assegnati al bene del presente lotto, però non è stata trovata la visura e la planimetria catastale. Per tale motivo al fine di rendere univocamente individuabile il bene durante la vendita occorrerà completare la procedura di accatastamento dell' u.i. e del box auto del presente lotto.

Per tali ragioni gli estremi catastali che verranno indicati nella presente relazione al fine di indicare l'u.i. e il box del presente lotto, avranno solamente la finalità di indicarli ed individuarli, senza che tale posizione ne attesti l'effettivo censimento presso il catasto fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici in aderenza, tutti a pianta

rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1). Ciascuno dei tre edifici identificati rispettivamente come “Edificio A, B, C” sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato/primo, piano secondo, piano terzo e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano secondo dell'edificio A (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come A nella perizia del 1996 redatta dal Geom Felice Dugo agli atti della procedura fallimentare, mentre nella documentazione progettuale e catastale tale edificio viene identificato come scala A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra. Il piano terra/rialzato da cui si accede dal portone della stradina interna si trova ad un livello superiore a quello del piano stradale ed è composto da androne, n. 1 vano scala, vano ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con Via Pancali, mentre a ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A), al piano secondo interno 6, confinante a sud con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

## **2 PREDISPORRE**

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

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

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano secondo interno 6 (inventario n. 6 Rif. A-6);
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A6).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Pancali n. 7.

In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

<b>EDIFICIO</b>	<b>Assegnazione catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 29			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 5			

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano secondo interno 6, confinante a sud con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2) e da n. 5 vani accessori (Corridoio, Ingresso, Bagno, Ripostiglio, Lavanderia) (Allegato 11 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 6 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, in quanto risulta in stato di completo abbandono con alcune unità immobiliari occupate da persone non identificate. Per tale motivo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.

## *II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 al piano secondo di un edificio a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Pancali, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala. Di tale fabbricato non essendo in possesso di chiavi di ingresso del protone, degli appartamenti e dei dati degli occupanti, non è stato possibile accedere. Pertanto le informazioni riportate nella presente relazione di stima derivano da quanto visivamente rilevato dall'esterno, dalle notizie reperite dai documenti in atti e dalla precedente perizia di CTU Geom Costanzo.

Infatti da tale perizia risulta che il fabbricato è allo stato grezzo.

La costruzione, insieme alle altre due appartenenti allo stesso lotto di costruzioni autorizzata con medesima concessione edilizia, ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a Sud e Sud-Est con Via Pancali, mentre a ad Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano secondo interno 6, confinante a sud con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 5 vani accessori (Corridoio, Ingresso, Bagno, Ripostiglio, Lavanderia) (Allegato 11 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 6 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato, ma attualmente murata per impedire gli atti vandalici.

Fa parte della proprietà comune del fabbricato e pertanto in quota parte a tutti i proprietari delle singole unità immobiliari (bene comune non censibile) la corte esterna (sub. 1), il vano scala (sub 2), il corridoio d'ingresso dei box del piano seminterrato (sub 4) ed il lastrico solare al quinto piano (sub 35).

Non potendo accedere al fabbricato non si possono dare informazioni sulla tipologia di edificio, ma visionandolo dall'esterno, analizzando la documentazione progettuale in atti, sfruttando la precedente CTU ed andando per analogia con i fabbricati attigui si potranno fare le seguenti analogie.

La copertura dell'edificio è a terrazza piana calpestabile.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da strutture del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce a graticcio, con struttura in elevazione intelaiata; i solai sono del tipo misto laterizi forati e travetti in c.a. di altezza normale.

Le tamponature esterne sono realizzate in tavolato di mattone forato esterno di 8 cm con intercapedine d'aria, e con uno strato interno di tavolato di mattone forato di 12 cm, per uno spessore complessivo finito di circa 32 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura è stato rifinito con massetto di cemento e pavimentazione con mattonelle di cemento.

Lo stabile è munito di vano corsa ascensore il cui ingresso è raggiungibile da ciascun piano, mentre manca sia la cabina che tutto l'impianto di elevazione.

Gli infissi esterni delle parti comuni non risultano installati, mentre l'unità immobiliare oggetto di stima ha chiusure trasparenti realizzati in lamierino metallico con vetro singolo di 4mm e avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare, dall'analisi della planimetria progettuale e da quella elaborata della precedente CTU a seguito del sopralluogo del 21/07/1995, ha i seguenti vani (Vedi Allegato 11 Tav. n. 2):

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 28,70 m <sup>2</sup>
2	<b>Corridoio</b> Superficie netta 5,55 m <sup>2</sup>
3	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,16 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 1</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
5	<b>Camera 2</b> Superficie netta 13,39 m <sup>2</sup>
6	<b>Bagno</b> Superficie netta 8,20 m <sup>2</sup>

7	<b>Ripostiglio</b> Superficie netta 5,12 m <sup>2</sup>
8	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,18 m <sup>2</sup>
9	<b>Ingresso</b> Superficie netta 3,15 m <sup>2</sup>

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m<sup>2</sup> ed altezza utile è di 2,80 m.

Pur non avendo visionato i locali per le ragioni sopra esposte, ma tenendo conto che le ultime migliorie sono state apportate intorno agli anni '90 e che successivamente l'u.i. è stata oggetto di periodi di inutilizzo con ripetuti atti di vandalismo, ai fini della presente perizia si riterrà l'appartamento allo stato grezzo ed incompleto, con necessità di una manutenzione straordinaria.

Il fabbricato risulta totalmente abbandonato, pertanto le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

Sono presenti le seguenti pertinenze di ornamento comunicanti direttamente con l'unità immobiliare:

1	Balcone 1 Superficie 11,28 m <sup>2</sup>
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m <sup>2</sup>

**I box auto si trovano al piano interrato a cui si accede esclusivamente o dal vano scala interno oppure dalla rampa carrabile esterna.**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini non è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio, pertanto nulla si può dire sullo stato della struttura dell'edificio, in quanto nessuna informazione si può reperire dal collaudo né dallo stato di fatto tramite sopralluogo in quanto il fabbricato è inaccessibile.



Dalle informazioni raccolte dalla precedente CTU il fabbricato allo stato grezzo senza la presenza di nessun impianto tecnologico.

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

Attualmente l'unità immobiliare ed il box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 1 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Nell'inventario del 1988 (Allegato 1) e nella perizia del 16/01/1996 a firma del Geom Felice Dugo risulta che l'unità immobiliare con le relative pertinenze erano occupate dal [REDACTED].

Il giorno del sopralluogo ossia il 19/01/2018, l'unità immobiliare non è stata visitata in quanto tutti gli accessi risultano inaccessibili e non è stato possibile accedere. Pertanto al fine della redazione della presente perizia sono state utilizzate le informazioni presenti nella precedente CTU del Geom Felice Dugo del 05/01/1996.

*IV l'individuazione 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Dalle informazioni raccolte il giorno del sopralluogo (Allegato 4), dall'analisi della documentazione in atti non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

- 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:*
- eventuale specificazione:*
- i *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:*
    - *iscrizioni;*
    - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
  - iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
    - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, allegate alla presente relazione e dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, si riportano di seguito:

## **I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

xv. Per domande giudiziali : **nessuno**

xvi. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

**nessuno**

xvii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

## **II Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **SEQUESTRO A SEGUITO DI FALLIMENTO n. 55 del 11/10/1988:** nascente da provvedimento autorizzativo del Giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Siracusa contro la

Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inventario dei beni sequestrati e censiti n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

### **III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

- xix. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- xx. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- xxi. eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile
- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con



una rete di contenimento in tutte le  
parti distaccate.

*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;*

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 5) del Comune di Carlentini. Si tratta delle parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi già classificate zone di espansione C3 nel precedente P.R.G. e parzialmente edificate, ovvero, già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue. La destinazione d'uso prevalente è:

- *Edilizia residenziale in genere;*
- *Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.*

Le prescrizioni sono:

- *Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.*
- *Altezza massima:*
  - *per le zone in contrada Santuzzi m. 15,00 (5 piani fuori terra);*
  - *per le zone nella frazione di Pedagoggi m. 10,00 (3 piani fuori terra).*
- *Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.*
- *Obbligo di cessione gratuita al Comune, di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.*
- *Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.*
- *L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.*

### **Situazione Urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR), per l'edificio in cui è presente l'unità immobiliare di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7), mentre agli atti per l'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. L'unico documento trovato agli atti è un Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie dei piani dei beni del presente lotto (Allegato 8). Agli atti del Comune di Carlentini non è presente nessun certificato di collaudo del fabbricato.

*VI In caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) overosia, in caso d impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Durante il sopralluogo del 19/01/2018 non potendo accedere all'unità immobiliare non è stato possibile rilevare eventuali difformità; pertanto si ipotizza che lo stato sia quello rilevato dal CTU il 21/07/1995, fermo restando che eventuali anomalie interne rientreranno tra le modifiche della distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi della LR 16/16. Di tale ipotesi di lavoro se ne terrà conto tenendo un margine economico utile all'eventuale eliminazione delle eventuali irregolarità edilizie.

L'unità immobiliare dal punto catastale non risulta censita al nuovo catasto fabbricato. Infatti è presente solamente l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei sub dell'intero fabbricato. Non è pertanto presente la visura catastale né planimetria catastale dell'unità immobiliare e del relativo box auto. Ai fini della vendibilità dell' u.i. si renderà necessario l'accatastamento presso il catasto fabbricati.

Dall'analisi della planimetria progettuale non si sottolinea nessuna difformità tra l'elaborato grafico allegato al progetto (Allegato 8) e la planimetria redatta dal precedente CTU (Allegato 11), pertanto a parere dello scrivente si dovrà provvedere solamente all'accatastamento dei beni del presente lotto.

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:



a Spese per redazione di documentazione necessaria € 1.500,00  
all'accatastamento

*VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

In sede di sopralluogo del 19/01/2018 non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima, effettuando il sopralluogo dall'esterno del fabbricato, ha potuto effettuare le misurazioni confrontandole con gli elaborati progettuali in atti e ove non è stato possibile reperire notizie ha effettuato delle analogie costruttive con le altre costruzioni edificate dal medesimo costruttore nel medesimo periodo.

Tale metodologia di reperimenti dei dati *ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali* è ammessa dal punto 3.2 lettera b del DI 26/06/2016. I dati dimensionali sono stati reperiti dalla documentazione progettuale agli atti.

Per la determinazione dell' $EP_i$ ,  $EP_e$  e  $EP_{ACS}$ , etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 17/04/2018 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 10).

**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 correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

**A) Appartamento sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano secondo interno 6 (Inv. N. 6 Rif. A6), Foglio 16 Part. 2455 Sub 29**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	32,00	NORD/OVEST	1	32,00
2 Cucina	14,15	NORD/EST	1	14,15
3 Camera 1	19,35	NORD/EST	1	19,35
4 Camera 2	16,14	NORD/OVEST	1	16,14
5 Bagno	9,34	NORD/OVEST	1	9,34
6 Ripostiglio	6,12	NORD	1	6,12
7 Corridoio	6,08		1	6,08
8 Lavanderia	5,05	NORD/EST	1	5,05
9 Ingresso	3,67		1	3,67
10 Balcone 1	11,28	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,38

11 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,14
<b>SOMMANO</b>	<b>133,65</b>			<b>118,42</b>

**B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 6 (Inv. N. 6 Rif. A6), Foglio 16 Part. 2455 Sub 5**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>22,23</b>		<b>1</b>	<b>22,23</b>
SOMMANO	22,23			22,23

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

**1) criterio di stima per valori comparativi**

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi. Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq), tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari di Carlentini (Domus Immobiliare, Settore Casa, Trovo Casa, Minerva immobiliare, Immobiliare.it) un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato

all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al secondo semestre dell'anno 2016, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona E1 indicata come Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI, ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 550,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2).

Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e dell'eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento potranno essere applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto del costo da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità immobiliare e per l'elaborazione di tutta la documentazione necessaria.

I prospetti esterni si presentano in carente stato di conservazione, richiedono un immediata messa in sicurezza e interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno si presenta in un carente stato di conservazione, non sono presenti evidenti carenze strutturali, ma richiede un intervento di manutenzione straordinaria: alle pareti e porte interne, agli impianti elettrico, di climatizzazione invernale, idraulico e di adduzione del gas. Gli infissi globalmente non evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, anche se qualcuno presenta i vetri danneggiati, i pavimenti non risultano mancanti totalmente o danneggiati.

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti delle difformità.

RIEPILOGANDO si ha:

**A) PIANO SECONDO Abitazione di tipo civile:**

valore di mercato =€/mq 550,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare che in questo caso necessita di una manutenzione straordinaria.

Per lo stato di conservazione dei prospetti esterni del fabbricato sarà necessario un intervento di messa in sicurezza immediato e di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi. Analogo discorso andrà fatto per il lastrico solare, che necessiterà di interventi di manutenzione.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 550,00.

Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 118,42x €/mq 550,00 = **€. 65.133,75**  
(diconsi euro Sessantacinquemilacentotrentatre/75)

**B) PIANO INTERRATO Box auto:**

valore di mercato =€/mq 400,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione del piano interrato che in questo caso è nella norma e che quindi non necessita di manutenzione straordinaria ma solamente di quella ordinaria.

Il valore del box sarà:

Superficie totale mq. 22,23x €/mq 400,00 = €. 8.892,00  
(diconsi euro Ottomilaottocentonovantadue/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 64.133,75+ €. 8.892,00 = **€. 74.025,75**  
**(diconsi euro Settantaquattromilaventicinque/75)**

A tale importo andranno detratti i costi sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per

l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

## **2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito**

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Rn / r$  dove:

V = valore fabbricato

$Rn$  (reddito netto) =  $Rl - Sp$

$Rl$  = Reddito lordo del proprietario

$Sp$  = Spese di gestione del proprietario

$r$  = Tasso di capitalizzazione

### Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del  $Rl$ .

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del  $Rl$ .

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del  $Rl$ .

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del  $Rl$ .

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del  $Rl$ .

Imposte: IRAP e IMU: Incidono intorno al 10 - 30% del  $Rl$ .

Totale spese: 20 - 50%  $Rl$ .

### Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con i fabbricati, per sicurezza e durata d'impiego, (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

#### **A) PIANO SECONDO Abitazione di tipo civile e PIANO INTERRATO Box auto:**

saggio di capitalizzazione  $r = 4\%$

rateo di affitto €. 324,23 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze, valore di mercato e OMI)

spese di gestione del proprietario  $S = 30\%$

$V$  (valore fabbricato) =  $R_n / r$

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.890,81	1.167,24	4%	68.089,14

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 68.089,14**

**(diconsi euro Sessantottomilaottantanove/14)**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€.74.025,75+€. 68.089,14) = €. 142.114,89/2 =$  **€. 71.057,45**

**(diconsi euro Sessantunomilacinquantasette/45)**

Come detto in precedenza a tale importo andranno detratti i costi: sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- L'immobile da quanto riportato nella precedente CTU del 05/01/1996, l'unità immobiliare risultava inizialmente allo stato rustico e cioè privo di pavimenti, intonaci, con gli infissi esterni costituiti da monoblocco in lamierino zincato e persiane avvolgibili, con l'impianto fognante costituito solamente da condotte senza pezzi sanitari, con l'impianto idrico senza rubinetteria, con l'impianto di riscaldamento solamente con le canalizzazioni. Successivamente l'occupante del 1956 dichiarava al precedente CTU che aveva provveduto a rendere abitabile l'u.i. sostenendo le spese comunicate nei sopralluoghi in atti. Allo stato attuale, tenendo conto del tempo passato, del fatto che l'u.i. è stata per lungo tempo in stato di abbandono con sporadici atti di vandalismo, ai fini della presente valutazione si considera l' u.i. allo stato rustico senza nessuna rifinitura, in quanto si ritiene che le migliorie apportate negli anni '90 ad oggi non arrecano nessun beneficio all'immobile.

Pe tali considerazioni sarà necessaria una manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni e box di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di rifinirne lo stato. Con tale intervento si prevedono la fornitura e posa dei pavimenti, la realizzazione degli intonaci, la pitturazione e di tutti quegli interventi atti a migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 40% del suo valore di mercato, ossia

$$40\% \times \text{€. } 71.057,45 = \text{€. } 28.422,98$$

- Manutenzione straordinaria e/o totale rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, stimata circa al 17% del suo valore di mercato €. 12.079,77.
- Manutenzione straordinaria dei prospetti esterni al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi e dai prospetti dell'edificio. Essendo tale intervento di natura condominiale, in attesa della delibera dei lavori di manutenzione, nel costo sarà compresa la messa in sicurezza immediata, ossia la rimozione delle parti di facciata ammalorate dei balconi e degli aggetti dell'unità immobiliare e successiva posa di rete di protezione da

posizionare nelle zone distaccate degli aggetti di uso dell'unità immobiliare. L'importo della manutenzione (che è riferita allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 19/01/2018) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 23% del suo valore di mercato = € 16.343,21.

- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 3.552,87.
- Spese per redazione di documentazione ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 1.500,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 61.898,83

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. €. 71.057,45

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 61.898,83

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **9.158,62**

Arrotondamento per eccesso €. **9.200,00**

**(diconsi euro Novemiladuecento/00)**

*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;*

Non esistono quote indivise.

*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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Non esistono cessioni di usufrutto e/o di nuda proprietà.



6 *LOTTO DI VENDITA 5*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL  
FALLIMENTO 55-1988 RF

**LOTTO N. 5**

## **6.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo congiuntamente con il coadiutore alla vendita Avv. Roberto Frangipane in data 19/01/2018 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato in questione non è possibile accedere in quanto non in possesso delle chiavi di accesso del portone dell'edificio A, mentre tutte le aperture del vano scala e del garage dell'edificio B risultano murate. La sola visione dall'esterno denota il totale stato di abbandono del fabbricato. Il CTU oltre alle misurazioni ed informazioni reperite durante il sopralluogo, per la redazione della presente perizia, utilizzerà le informazioni rilevate dal sopralluogo del 21/07/1995 del precedente CTU Geom Felice Dugo.

Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 12).

Al fine di raccogliere tutta la documentazione inerente il bene oggetto della presente procedura fallimentare, il perito ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) in data 06/07/2016, 15/07/2016 e 14/12/2016, ottenendo copie degli atti autorizzativi.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

## 6.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Pancali n. 7 edificio A (Scala A) (identificazione fallimento inv. N. 8 A-8), interno 8 piano terzo, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 31 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 10.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo solamente dall'esterno presso il bene immobile sopra citato, ha consultato la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico (Allegato 4);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 5);
3. Elenco subalterni delle u.i. e dei box che compongono il fabbricato (Allegato 6);
4. Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7);
5. Planimetrie dell'unità immobiliare e del lastrico solare relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 8);
6. Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9);
7. Perizia del CTU Geom Felice Dugo del 05/01/1996 agli atti della curatela.

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto (Allegato 11) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 12).

### 6.3 *RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO*

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 29/03/2016:

#### **1. PROVVEDERE:**

- I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

Il bene oggetto della presente perizia è stato individuato inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Le unità immobiliari e i box auto del fabbricato in esame non risultano accatastate presso il nuovo catasto fabbricato. Dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (Allegati 4, 5, 6) è stata individuata la particella ed il subalterno assegnati al bene del presente lotto, però non è stata trovata la visura e la planimetria catastale. Per tale motivo al fine di rendere univocamente individuabile il bene durante la vendita occorrerà completare la procedura di accatastamento dell' u.i. e del box auto del presente lotto.

Per tali ragioni gli estremi catastali che verranno indicati nella presente relazione al fine di indicare l'u.i. e il box del presente lotto, avranno solamente la finalità di indicarli ed individuarli, senza che tale posizione ne attesti l'effettivo censimento presso il catasto fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici in aderenza, tutti a pianta

rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1). Ciascuno dei tre edifici identificati rispettivamente come “Edificio A, B, C” sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato/primo, piano secondo, piano terzo e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano terzo dell'edificio A (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come A nella perizia del 1996 redatta dal Geom Felice Dugo agli atti della procedura fallimentare, mentre nella documentazione progettuale e catastale tale edificio viene identificato come scala A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra. Il piano terra/rialzato da cui si accede dal portone della stradina interna si trova ad un livello superiore a quello del piano stradale ed è composto da androne, n. 1 vano scala, vano ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con Via Pancali, mentre a ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A), al piano terzo interno 8, confinante a sud con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

## **2 PREDISPORRE**

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

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

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano terzo interno 8 (inventario n. 8 Rif. A-8);
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A8).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Pancali n. 7.

In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

<b>EDIFICIO</b>	<b>Assegnazione catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 31			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 10			

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano terzo interno 8, confinante a sud con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Corridoio, Bagno, Ripostiglio, Lavanderia) (Allegato 11 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 8 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, in quanto risulta in stato di completo abbandono con alcune unità immobiliari occupate da persone non identificate. Per tale motivo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.

## *II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 al piano terzo di un edificio a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Pancali, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala. Di tale fabbricato non essendo in possesso di chiavi di ingresso del protone, degli appartamenti e dei dati degli occupanti, non è stato possibile accedere. Pertanto le informazioni riportate nella presente relazione di stima derivano da quanto visivamente rilevato dall'esterno, dalle notizie reperite dai documenti in atti e dalla precedente perizia di CTU Geom Costanzo.

Infatti da tale perizia risulta che il fabbricato è allo stato grezzo.

La costruzione, insieme alle altre due appartenenti allo stesso lotto di costruzioni autorizzata con medesima concessione edilizia, ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a Sud e Sud-Est con Via Pancali, mentre a ad Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano terzo interno 8, confinante a sud con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Corridoio, Bagno, Ripostiglio, Lavanderia) (Allegato 11 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 8 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato, ma attualmente murata per impedire gli atti vandalici.

Fa parte della proprietà comune del fabbricato e pertanto in quota parte a tutti i proprietari delle singole unità immobiliari (bene comune non censibile) la corte esterna (sub. 1), il vano scala (sub 2), il corridoio d'ingresso dei box del piano seminterrato (sub 4) ed il lastrico solare al quinto piano (sub 35).

Non potendo accedere al fabbricato non si possono dare informazioni sulla tipologia di edificio, ma visionandolo dall'esterno, analizzando la documentazione progettuale in atti, sfruttando la precedente CTU ed andando per analogia con i fabbricati attigui si potranno fare le seguenti analogie.

La copertura dell'edificio è a terrazza piana calpestabile.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da strutture del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce a graticcio, con struttura in elevazione intelaiata; i solai sono del tipo misto laterizi forati e travetti in c.a. di altezza normale.

Le tamponature esterne sono realizzate in tavolato di mattone forato esterno di 8 cm con intercapedine d'aria, e con uno strato interno di tavolato di mattone forato di 12 cm, per uno spessore complessivo finito di circa 32 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura è stato rifinito con massetto di cemento e pavimentazione con mattonelle di cemento.

Lo stabile è munito di vano corsa ascensore il cui ingresso è raggiungibile da ciascun piano, mentre manca sia la cabina che tutto l'impianto di elevazione.

Gli infissi esterni delle parti comuni non risultano installati, mentre l'unità immobiliare oggetto di stima ha chiusure trasparenti realizzati in lamierino metallico con vetro singolo di 4mm e avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare, dall'analisi della planimetria progettuale e da quella elaborata della precedente CTU a seguito del sopralluogo del 21/07/1995, ha i seguenti vani (Vedi Allegato 11 Tav. n. 2):

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 31,60 m <sup>2</sup>
2	<b>Corridoio</b> Superficie netta 5,55 m <sup>2</sup>
3	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,16 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 1</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
5	<b>Camera 2</b> Superficie netta 13,39 m <sup>2</sup>
6	<b>Bagno</b> Superficie netta 7,38 m <sup>2</sup>

7	<b>Ripostiglio</b> Superficie netta 5,12 m <sup>2</sup>
8	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,18 m <sup>2</sup>

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m<sup>2</sup> ed altezza utile è di 2,80 m.

Pur non avendo visionato i locali per le ragioni sopra esposte, ma tenendo conto che le ultime migliorie sono state apportate intorno agli anni '90 e che successivamente l'u.i. è stata oggetto di periodi di inutilizzo con ripetuti atti di vandalismo, ai fini della presente perizia si riterrà l'appartamento allo stato grezzo ed incompleto, con necessità di una manutenzione straordinaria.

Il fabbricato risulta totalmente abbandonato, pertanto le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

Sono presenti le seguenti pertinenze di ornamento comunicanti direttamente con l'unità immobiliare:

1	Balcone 1 Superficie 11,28 m <sup>2</sup>
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m <sup>2</sup>

**I box auto si trovano al piano interrato a cui si accede esclusivamente o dal vano scala interno oppure dalla rampa carrabile esterna.**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini non è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio, pertanto nulla si può dire sullo stato della struttura dell'edificio, in quanto nessuna informazione si può reperire dal collaudo né dallo stato di fatto tramite sopralluogo in quanto il fabbricato è inaccessibile.



Dalle informazioni raccolte dalla precedente CTU il fabbricato allo stato grezzo senza la presenza di nessun impianto tecnologico.

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

Attualmente l'unità immobiliare ed il box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 1 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Nell'inventario del 1988 (Allegato 1) e nella perizia del 16/01/1996 a firma del Geom Felice Dugo risulta che l'unità immobiliare con le relative pertinenze erano occupate dal [REDACTED].

Il giorno del sopralluogo ossia il 19/01/2018, l'unità immobiliare non è stata visitata in quanto tutti gli accessi risultano inaccessibili e non è stato possibile accedere. Pertanto al fine della redazione della presente perizia sono state utilizzate le informazioni presenti nella precedente CTU del Geom Felice Dugo del 05/01/1996.

*IV l'individuazione 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Dalle informazioni raccolte il giorno del sopralluogo (Allegato 4), dall'analisi della documentazione in atti non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

- 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:*
- eventuale specificazione:*
- i *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:*
    - *iscrizioni;*
    - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
  - iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
    - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, allegate alla presente relazione e dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, si riportano di seguito:

## **I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

xxii. Per domande giudiziali : **nessuno**

xxiii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

**nessuno**

xxiv. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

## **II Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **SEQUESTRO A SEGUITO DI FALLIMENTO n. 55 del 11/10/1988:** nascente da provvedimento autorizzativo del Giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Siracusa contro la

Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inventario dei beni sequestrati e censiti n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

### III **Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

- xxvi. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- xxvii. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- xxviii. eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile
- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con



una rete di contenimento in tutte le  
parti distaccate.

*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;*

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 5) del Comune di Carlentini. Si tratta delle parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi già classificate zone di espansione C3 nel precedente P.R.G. e parzialmente edificate, ovvero, già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue. La destinazione d'uso prevalente è:

- *Edilizia residenziale in genere;*
- *Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.*

Le prescrizioni sono:

- *Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.*
- *Altezza massima:*
  - *per le zone in contrada Santuzzi m. 15,00 (5 piani fuori terra);*
  - *per le zone nella frazione di Pedagoggi m. 10,00 (3 piani fuori terra).*
- *Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.*
- *Obbligo di cessione gratuita al Comune, di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.*
- *Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.*
- *L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.*

### **Situazione Urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR), per l'edificio in cui è presente l'unità immobiliare di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7), mentre agli atti per l'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. L'unico documento trovato agli atti è un Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie dei piani dei beni del presente lotto (Allegato 8). Agli atti del Comune di Carlentini non è presente nessun certificato di collaudo del fabbricato.

*VI In caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Durante il sopralluogo del 19/01/2018 non potendo accedere all'unità immobiliare non è stato possibile rilevare eventuali difformità; pertanto si ipotizza che lo stato sia quello rilevato dal CTU il 21/07/1995, fermo restando che eventuali anomalie interne rientreranno tra le modifiche della distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi della LR 16/16. Di tale ipotesi di lavoro se ne terrà conto tenendo un margine economico utile all'eventuale eliminazione delle eventuali irregolarità edilizie.

L'unità immobiliare dal punto catastale non risulta censita al nuovo catasto fabbricato. Infatti è presente solamente l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei sub dell'intero fabbricato. Non è pertanto presente la visura catastale né planimetria catastale dell'unità immobiliare e del relativo box auto. Ai fini della vendibilità dell' u.i. si renderà necessario l'accatastamento presso il catasto fabbricati.

Dall'analisi della planimetria progettuale si sottolinea inoltre una difformità tra l'elaborato grafico allegato al progetto (Allegato 8) e la planimetria redatta dal precedente CTU (Allegato 11), pertanto a parere dello scrivente si dovrà provvedere all'aggiornamento e alla redazione di planimetria catastale.

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:



- a Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 3.000,00  
degli eventuali irregolarità rilevati, compresi di oblazione,  
spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del  
tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

*VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

In sede di sopralluogo del 19/01/2018 non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima, effettuando il sopralluogo dall'esterno del fabbricato, ha potuto effettuare le misurazioni confrontandole con gli elaborati progettuali in atti e ove non è stato possibile reperire notizie ha effettuato delle analogie costruttive con le altre costruzioni edificate dal medesimo costruttore nel medesimo periodo.

Tale metodologia di reperimenti dei dati *ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali* è ammessa dal punto 3.2 lettera b del DI 26/06/2016. I dati dimensionali sono stati reperiti dalla documentazione progettuale agli atti.

Per la determinazione dell' $EP_i$ ,  $EP_e$  e  $EP_{ACS}$ , etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 17/04/2018 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 10).

*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 correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

**A) Appartamento sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano terzo interno 8 (Inv. N. 8 Rif. A8), Foglio 16 Part. 2455 Sub 31**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	35,20	NORD/OVEST	1	35,20
2 Cucina	14,15	NORD/EST	1	14,15
3 Camera 1	19,35	NORD/EST	1	19,35
4 Camera 2	16,14	NORD/OVEST	1	16,14
5 Bagno	8,45	NORD/OVEST	1	8,45
6 Ripostiglio	6,12	NORD	1	6,12
7 Corridoio	6,08		1	6,08
8 Lavanderia	5,05	NORD/EST	1	5,05
9 Balcone 1	11,28	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,38
10 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,14
<b>SOMMANO</b>	<b>132,29</b>			<b>117,00</b>

**B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 8 (Inv. N. 8 Rif. A8), Foglio 16 Part. 2455 Sub 10**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>21,60</b>		<b>1</b>	<b>21,60</b>
SOMMANO	21,60			21,60

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

**1) criterio di stima per valori comparativi**

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi. Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq), tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari di Carlentini (Domus Immobiliare, Settore Casa, Trovo Casa, Minerva immobiliare, Immobiliare.it) un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e raggugliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo

maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al secondo semestre dell'anno 2016, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona E1 indicata come Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI, ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 550,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2).

Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e dell'eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento potranno essere applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto del costo da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità immobiliare e per l'elaborazione di tutta la documentazione necessaria.

I prospetti esterni si presentano in carente stato di conservazione, richiedono un immediata messa in sicurezza e interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno si presenta in un carente stato di conservazione, non sono presenti evidenti carenze strutturali, ma richiede un intervento di manutenzione straordinaria: alle pareti e porte interne, agli impianti elettrico, di climatizzazione invernale, idraulico e di adduzione del gas. Gli infissi globalmente non evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, anche se qualcuno presenta i vetri danneggiati, i pavimenti non risultano mancanti totalmente o danneggiati.

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti delle difformità.

RIEPILOGANDO si ha:

**A) PIANO TERZO Abitazione di tipo civile:**

valore di mercato =€/mq 550,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare che in questo caso necessita di una manutenzione straordinaria.

Per lo stato di conservazione dei prospetti esterni del fabbricato sarà necessario un intervento di messa in sicurezza immediato e di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi. Analogo discorso andrà fatto per il lastrico solare, che necessiterà di interventi di manutenzione.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 550,00.

Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 117,00x €/mq 550,00 = **€. 60.385,65**  
(diconsi euro Sessantamilatrecentottantacinque/65)

**B) PIANO INTERRATO Box auto:**

valore di mercato =€/mq 400,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione del piano interrato che in questo caso è nella norma e che quindi non necessita di manutenzione straordinaria ma solamente di quella ordinaria.

Il valore del box sarà:

Superficie totale mq. 21,60x €/mq 400,00 = €. 8.640,00  
(diconsi euro Ottomilaseicentoquaranta/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 60.385,65+ €. 8.640,00 = **€. 73.025,75**  
**(diconsi euro Settantatremilaventicinque/75)**

A tale importo andranno detratti i costi sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per

l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

## **2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito**

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Rn / r$  dove:

V = valore fabbricato

Rn (reddito netto) = Rl - Sp

Rl = Reddito lordo del proprietario

Sp= Spese di gestione del proprietario

r = Tasso di capitalizzazione

### Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del Rl.

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del Rl.

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del Rl.

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del Rl.

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del Rl.

Imposte: IRAP e IMU: Incidono intorno al 10 - 30% del Rl.

Totale spese: 20 - 50% Rl.

### Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con i fabbricati, per sicurezza e durata d'impiego, (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

#### **A) PIANO TERZO Abitazione di tipo civile e PIANO INTERRATO Box auto:**

saggio di capitalizzazione  $r = 4\%$

rateo di affitto €. 319,84 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze, valore di mercato e OMI)

spese di gestione del proprietario  $S = 30\%$

$$V \text{ (valore fabbricato)} = R_n / r$$

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.838,03	1.151,41	4%	67.165,56

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 67.165,56**

**(diconsi euro Sessantasettemilacentosessantacinque/56)**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$$(\text{€} .73.025,75 + \text{€} .67.165,56) = \text{€} .140.191,31 / 2 = \text{€} .70.095,66$$

**(diconsi euro Settantamilanovantacinque/66)**

Come detto in precedenza a tale importo andranno detratti i costi: sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- L'immobile da quanto riportato nella precedente CTU del 05/01/1996, l'unità immobiliare risultava inizialmente allo stato rustico e cioè privo di pavimenti, intonaci, con gli infissi esterni costituiti da monoblocco in lamierino zincato e persiane avvolgibili, con l'impianto fognante costituito solamente da condotte senza pezzi sanitari, con l'impianto idrico senza rubinetteria, con l'impianto di riscaldamento solamente con le canalizzazioni. Successivamente l'occupante del 1986 dichiarava al precedente CTU che aveva provveduto a rendere abitabile l'u.i. sostenendo le spese comunicate nei sopralluoghi in atti. Allo stato attuale, tenendo conto del tempo passato, del fatto che l'u.i. è stata per lungo tempo in stato di abbandono con sporadici atti di vandalismo, ai fini della presente valutazione si considera l' u.i. allo stato rustico senza nessuna rifinitura, in quanto si ritiene che le migliorie apportate negli anni '90 ad oggi non arrecano nessun beneficio all'immobile.

Pe tali considerazioni sarà necessaria una manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni e box di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di rifinirne lo stato. Con tale intervento si prevedono la fornitura e posa dei pavimenti, la realizzazione degli intonaci, la pitturazione e di tutti quegli interventi atti a migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 40% del suo valore di mercato, ossia

$$40\% \times \text{€}. 70.095,66 = \text{€}. 28.038,26$$

- Manutenzione straordinaria e/o totale rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, stimata circa al 17% del suo valore di mercato €. 11.916,26.
- Manutenzione straordinaria dei prospetti esterni al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi e dai prospetti dell'edificio. Essendo tale intervento di natura condominiale, in attesa della delibera dei lavori di manutenzione, nel costo sarà compresa la messa in sicurezza immediata, ossia la rimozione delle parti di facciata ammalorate dei balconi e degli aggetti dell'unità immobiliare e successiva posa di rete di protezione da posizionare nelle zone distaccate degli aggetti di uso dell'unità

immobiliare. L'importo della manutenzione (che è riferita allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 19/01/2018) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 23% del suo valore di mercato = € 16.122,00.

- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 3.504,78.
- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità presenti, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 3.000,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 62.581,31

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. €. 70.095,66

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 62.581,31

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **7.514,35**

Arrotondamento per eccesso €. **7.600,00**

**(diconsi euro Settemilaseicento/00)**

*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;*

Non esistono quote indivise.

*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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Non esistono cessioni di usufrutto e/o di nuda proprietà.



7 *LOTTO DI VENDITA 6*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL  
FALLIMENTO 55-1988 RF

**LOTTO N. 6**

## ***7.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI***

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo congiuntamente con il coadiutore alla vendita Avv. Roberto Frangipane in data 19/01/2018 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato in questione non è possibile accedere in quanto non in possesso delle chiavi di accesso del portone dell'edificio A, mentre tutte le aperture del vano scala e del garage dell'edificio B risultano murate. La sola visione dall'esterno denota il totale stato di abbandono del fabbricato. Il CTU oltre alle misurazioni ed informazioni reperite durante il sopralluogo, per la redazione della presente perizia, utilizzerà le informazioni rilevate dal sopralluogo del 21/07/1995 del precedente CTU Geom Felice Dugo.

Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 12).

Al fine di raccogliere tutta la documentazione inerente il bene oggetto della presente procedura fallimentare, il perito ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) in data 06/07/2016, 15/07/2016 e 14/12/2016, ottenendo copie degli atti autorizzativi.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

## 7.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Pancali n. 7 edificio A (Scala A) (identificazione fallimento inv. N. 9 A-9), interno 9 piano quarto, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 34 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 8.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo solamente dall'esterno presso il bene immobile sopra citato, ha consultato la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico (Allegato 4);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 5);
3. Elenco subalterni delle u.i. e dei box che compongono il fabbricato (Allegato 6);
4. Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7);
5. Planimetrie dell'unità immobiliare e del lastrico solare relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 8);
6. Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9);
7. Perizia del CTU Geom Felice Dugo del 05/01/1996 agli atti della curatela.

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto (Allegato 11) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 12).

### 7.3 *RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO*

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 29/03/2016:

#### **1. PROVVEDERE:**

- I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

Il bene oggetto della presente perizia è stato individuato inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Le unità immobiliari e i box auto del fabbricato in esame non risultano accatastate presso il nuovo catasto fabbricato. Dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (Allegati 4, 5, 6) è stata individuata la particella ed il subalterno assegnati al bene del presente lotto, però non è stata trovata la visura e la planimetria catastale. Per tale motivo al fine di rendere univocamente individuabile il bene durante la vendita occorrerà completare la procedura di accatastamento dell' u.i. e del box auto del presente lotto.

Per tali ragioni gli estremi catastali che verranno indicati nella presente relazione al fine di indicare l'u.i. e il box del presente lotto, avranno solamente la finalità di indicarli ed individuarli, senza che tale posizione ne attesti l'effettivo censimento presso il catasto fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici in aderenza, tutti a pianta

rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1). Ciascuno dei tre edifici identificati rispettivamente come “Edificio A, B, C” sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato/primo, piano secondo, piano terzo e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano quarto dell'edificio A (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come A nella perizia del 1996 redatta dal Geom Felice Dugo agli atti della procedura fallimentare, mentre nella documentazione progettuale e catastale tale edificio viene identificato come scala A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra (Allegato 12 foto n. 2, 3, 4, 5). Il piano terra/rialzato da cui si accede dal portone della stradina interna si trova ad un livello superiore a quello del piano stradale ed è composto da androne, n. 1 vano scala, vano ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con Via Pancali, mentre a ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A), al piano quarto interno 9, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

## **2 PREDISPORRE**

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

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

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano quarto interno 9 (inventario n. 9 Rif. A-9);
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A9).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Pancali n. 7.

In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

<b>EDIFICIO</b>	<b>Assegnazione catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 34			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 8			

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano quarto interno 9, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 3 vani accessori (Corridoio, Bagno, Lavanderia).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 9 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 11 Tav. n. 2 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, in quanto risulta in stato di completo abbandono con alcune unità immobiliari occupate da persone non identificate. Per tale motivo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.

## *II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 al piano quarto di un edificio a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Pancali, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala. Di tale fabbricato non essendo in possesso di chiavi di ingresso del protone, degli appartamenti e dei dati degli occupanti, non è stato possibile accedere. Pertanto le informazioni riportate nella presente relazione di stima derivano da quanto visivamente rilevato dall'esterno, dalle notizie reperite dai documenti in atti e dalla precedente perizia di CTU Geom Costanzo.

Infatti da tale perizia risulta che il fabbricato è allo stato grezzo.

La costruzione, insieme alle altre due appartenenti allo stesso lotto di costruzioni autorizzata con medesima concessione edilizia, ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a Sud e Sud-Est con Via Pancali, mentre a ad Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano quarto interno 9, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2) e da n. 3 vani accessori (Corridoio, bagno, lavanderia).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 9 confinante con altri box, mentre il restante lato confina con area condominiale.

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato, ma attualmente murata per impedire gli atti vandalici.

Fa parte della proprietà comune del fabbricato e pertanto in quota parte a tutti i proprietari delle singole unità immobiliari (bene comune non censibile) la corte esterna (sub. 1), il vano scala (sub 2), il corridoio d'ingresso dei box del piano seminterrato (sub 4) ed il lastrico solare al quinto piano (sub 35).

Non potendo accedere al fabbricato non si possono dare informazioni sulla tipologia di edificio, ma visionandolo dall'esterno, analizzando la documentazione progettuale in atti, sfruttando la precedente CTU ed andando per analogia con i fabbricati attigui si potranno fare le seguenti analogie.

La copertura dell'edificio è a terrazza piana calpestabile.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da strutture del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce a graticcio, con struttura in elevazione intelaiata; i solai sono del tipo misto laterizi forati e travetti in c.a. di altezza normale.

Le tamponature esterne sono realizzate in tavolato di mattone forato esterno di 8 cm con intercapedine d'aria, e con uno strato interno di tavolato di mattone forato di 12 cm, per uno spessore complessivo finito di circa 32 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura è stato rifinito con massetto di cemento e pavimentazione con mattonelle di cemento.

Lo stabile è munito di vano corsa ascensore il cui ingresso è raggiungibile da ciascun piano, mentre manca sia la cabina che tutto l'impianto di elevazione.

Gli infissi esterni delle parti comuni non risultano installati, mentre l'unità immobiliare oggetto di stima ha chiusure trasparenti realizzati in lamierino metallico con vetro singolo di 4mm e avvolgibili in plastica (Allegato 12 foto n. 2).

L'unità immobiliare, dall'analisi della planimetria progettuale e da quella elaborata della precedente CTU a seguito del sopralluogo del 21/07/1995, ha i seguenti vani:

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 37,08 m <sup>2</sup>
2	<b>Corridoio</b> Superficie netta 4,75 m <sup>2</sup>
3	<b>Cucina</b> Superficie netta 16,55 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 1</b> Superficie netta 11,50 m <sup>2</sup>
5	<b>Camera 2</b> Superficie netta 15,17 m <sup>2</sup>
6	<b>Bagno</b> Superficie netta 5,99 m <sup>2</sup>

7	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 2,66 m <sup>2</sup>
---	--

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m<sup>2</sup> ed altezza utile è di 2,80 m.

Pur non avendo visionato i locali per le ragioni sopra esposte, ma tenendo conto che le ultime migliorie sono state apportate intorno agli anni '90 e che successivamente l'u.i. è stata oggetto di periodi di inutilizzo con ripetuti atti di vandalismo, ai fini della presente perizia si riterrà l'appartamento allo stato grezzo ed incompleto, con necessità di una manutenzione straordinaria.

Il fabbricato risulta totalmente abbandonato, pertanto le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

Sono presenti le seguenti pertinenze di ornamento comunicanti direttamente con l'unità immobiliare:

1	Balcone 1 Superficie 11,28 m <sup>2</sup>
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m <sup>2</sup>

**I box auto si trovano al piano interrato a cui si accede esclusivamente o dal vano scala interno oppure dalla rampa carrabile esterna.**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini non è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio, pertanto nulla si può dire sullo stato della struttura dell'edificio, in quanto nessuna informazione si può reperire dal collaudo né dallo stato di fatto tramite sopralluogo in quanto il fabbricato è inaccessibile.

Dalle informazioni raccolte dalla precedente CTU il fabbricato allo stato grezzo senza la presenza di nessun impianto tecnologico.

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

Attualmente l'unità immobiliare ed il box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 1 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Nell'inventario del 1988 (Allegato 1) e nella perizia del 16/01/1996 a firma del Geom Felice Dugo risulta che l'unità immobiliare con le relative pertinenze erano occupate dal XXXXXXXXXX

Il giorno del sopralluogo ossia il 19/01/2018, l'unità immobiliare non è stata visitata in quanto tutti gli accessi risultano inaccessibili e non è stato possibile accedere. Pertanto al fine della redazione della presente perizia sono state utilizzate le informazioni presenti nella precedente CTU del Geom Felice Dugo del 05/01/1996.

*IV l'individuazione 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Dalle informazioni raccolte il giorno del sopralluogo (Allegato 4), dall'analisi della documentazione in atti non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

- 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:*
- eventuale specificazione:*
- i *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:*
    - *iscrizioni;*
    - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
  - iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
    - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, allegate alla presente relazione e dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, si riportano di seguito:

## **I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

xxix. Per domande giudiziali : **nessuno**

xxx. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

**nessuno**

xxxi. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

## **II Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **SEQUESTRO A SEGUITO DI FALLIMENTO n. 55 del 11/10/1988:** nascente da provvedimento autorizzativo del Giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Siracusa contro la

Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inventario dei beni sequestrati e censiti n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

### III **Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

- xxxiii. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- xxxiv. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- xxxv. eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile
- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con



una rete di contenimento in tutte le  
parti distaccate.

*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;*

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 5) del Comune di Carlentini. Si tratta delle parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi già classificate zone di espansione C3 nel precedente P.R.G. e parzialmente edificate, ovvero, già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue. La destinazione d'uso prevalente è:

- *Edilizia residenziale in genere;*
- *Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.*

Le prescrizioni sono:

- *Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.*
- *Altezza massima:*
  - *per le zone in contrada Santuzzi m. 15,00 (5 piani fuori terra);*
  - *per le zone nella frazione di Pedagoggi m. 10,00 (3 piani fuori terra).*
- *Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.*
- *Obbligo di cessione gratuita al Comune, di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.*
- *Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.*
- *L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.*

### **Situazione Urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR), per l'edificio in cui è presente l'unità immobiliare di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7), mentre agli atti per l'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. L'unico documento trovato agli atti è un Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie dei piani dei beni del presente lotto (Allegato 8). Agli atti del Comune di Carlentini non è presente nessun certificato di collaudo del fabbricato.

*VI In caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Durante il sopralluogo del 19/01/2018 non potendo accedere all'unità immobiliare non è stato possibile rilevare eventuali difformità; pertanto si ipotizza che lo stato sia quello rilevato dal CTU il 21/07/1995, fermo restando che eventuali anomalie interne rientreranno tra le modifiche della distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi della LR 16/16. Di tale ipotesi di lavoro se ne terrà conto tenendo un margine economico utile all'eventuale eliminazione delle eventuali irregolarità edilizie.

L'unità immobiliare dal punto catastale non risulta censita al nuovo catasto fabbricato. Infatti è presente solamente l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei sub dell'intero fabbricato. Non è pertanto presente la visura catastale né planimetria catastale dell'unità immobiliare e del relativo box auto. Ai fini della vendibilità dell' u.i. si renderà necessario l'accatastamento presso il catasto fabbricati.

Dall'analisi della planimetria progettuale si sottolinea inoltre una difformità tra l'elaborato grafico allegato al progetto (Allegato 8) e la planimetria redatta dal precedente CTU (Allegato 11), pertanto a parere dello scrivente si dovrà provvedere all'aggiornamento e alla redazione di planimetria catastale.

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:



- a Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 3.000,00  
degli eventuali irregolarità rilevati, compresi di oblazione,  
spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del  
tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

*VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

In sede di sopralluogo del 19/01/2018 non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima, effettuando il sopralluogo dall'esterno del fabbricato, ha potuto effettuare le misurazioni confrontandole con gli elaborati progettuali in atti e ove non è stato possibile reperire notizie ha effettuato delle analogie costruttive con le altre costruzioni edificate dal medesimo costruttore nel medesimo periodo.

Tale metodologia di reperimenti dei dati *ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali* è ammessa dal punto 3.2 lettera b del DI 26/06/2016. I dati dimensionali sono stati reperiti dalla documentazione progettuale agli atti.

Per la determinazione dell' $EP_i$ ,  $EP_e$  e  $EP_{ACS}$ , etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 17/04/2018 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 10).

*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 correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

**A) Appartamento sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano quarto interno 9 (Inv. N. 9 Rif. A9), Foglio 16 Part. 2455 Sub 34**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	41,09	NORD/OVEST	1	41,09
2 Cucina	18,82	NORD/EST	1	18,82
3 Camera 1	14,02	NORD/EST	1	14,02
4 Camera 2	18,03	NORD/OVEST	1	18,03
5 Bagno	7,10	SUD	1	7,10
6 Lavanderia	3,67	NORD/EST	1	3,67
7 Corridoio	5,26		1	5,26
8 Balcone 1	11,28	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,38
9 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,14
<b>SOMMANO</b>	<b>129,74</b>			<b>114,51</b>

**B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 9 (Inv. N. 9 Rif. A9), Foglio 16 Part. 2455 Sub 8**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>22,41</b>		<b>1</b>	<b>22,41</b>
SOMMANO	22,41			22,41

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

**1) criterio di stima per valori comparativi**

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi. Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq), tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari di Carlentini (Domus Immobiliare, Settore Casa, Trovo Casa, Minerva immobiliare, Immobiliare.it) un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo

maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al secondo semestre dell'anno 2016, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona E1 indicata come Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI, ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 550,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2).

Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e dell'eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento potranno essere applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto del costo da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità immobiliare e per l'elaborazione di tutta la documentazione necessaria.

I prospetti esterni si presentano in carente stato di conservazione, richiedono un immediata messa in sicurezza e interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno si presenta in un carente stato di conservazione, non sono presenti evidenti carenze strutturali, ma richiede un intervento di manutenzione straordinaria: alle pareti e porte interne, agli impianti elettrico, di climatizzazione invernale, idraulico e di adduzione del gas. Gli infissi globalmente non evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, anche se qualcuno presenta i vetri danneggiati, i pavimenti non risultano mancanti totalmente o danneggiati.

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti delle difformità.

RIEPILOGANDO si ha:

**A) PIANO QUARTO Abitazione di tipo civile:**

valore di mercato =€/mq 550,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare che in questo caso necessita di una manutenzione straordinaria.

Per lo stato di conservazione dei prospetti esterni del fabbricato sarà necessario un intervento di messa in sicurezza immediato e di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi. Analogo discorso andrà fatto per il lastrico solare, che necessiterà di interventi di manutenzione.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 550,00.

Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 114,51x €/mq 550,00 = **€. 62.983,25**

(diconsi euro Sessantaduemilanovecentottantatre/25)

**B) PIANO INTERRATO Box auto:**

valore di mercato =€/mq 400,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione del piano interrato che in questo caso è nella norma e che quindi non necessita di manutenzione straordinaria ma solamente di quella ordinaria.

Il valore del box sarà:

Superficie totale mq. 22,41x €/mq 400,00 = €. 8.964,00

(diconsi euro Ottomilanovecetnosessantaquattro/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 62.983,25+ €. 8.964,00 = **€. 71.947,25**

**(diconsi euro Settantunomilanovecentoquarantasette/25)**

A tale importo andranno detratti i costi sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

## **2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito**

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Rn / r$  dove:

V = valore fabbricato

$Rn$  (reddito netto) =  $Rl - Sp$

Rl = Reddito lordo del proprietario

Sp= Spese di gestione del proprietario

r = Tasso di capitalizzazione

### Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del Rl.

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del Rl.

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del Rl.

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del Rl.

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del Rl.

Imposte: IRAP e IMU: Incidono intorno al 10 - 30% del Rl.

Totale spese: 20 - 50% Rl.

#### Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con i fabbricati, per sicurezza e durata d'impiego, (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

#### **A) PIANO QUARTO Abitazione di tipo civile e PIANO INTERRATO Box auto:**

saggio di capitalizzazione  $r = 4\%$

rateo di affitto €. 315,17 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze, valore di mercato e OMI)

spese di gestione del proprietario  $S = 30\%$

$V$  (valore fabbricato) =  $R_n / r$

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.782,09	1.1344,63	4%	66.186,54

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 66.186,54**

**(diconsi euro Sessantaseimilacentottantasei/54)**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€.71.947,25+€. 66.186,54) = €. 138.133,79/2 =$  **€. 69.066,90**

**(diconsi euro Sessantanovemilasessantasei/90)**

Come detto in precedenza a tale importo andranno detratti i costi: sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa

in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- L'immobile da quanto riportato nella precedente CTU del 05/01/1996, l'unità immobiliare risultava inizialmente allo stato rustico e cioè privo di pavimenti, intonaci, con gli infissi esterni costituiti da monoblocco in lamierino zincato e persiane avvolgibili, con l'impianto fognante costituito solamente da condotte senza pezzi sanitari, con l'impianto idrico senza rubinetteria, con l'impianto di riscaldamento solamente con le canalizzazioni. Successivamente l'occupante del 1986 dichiarava al precedente CTU che aveva provveduto a rendere abitabile l'u.i. sostenendo le spese comunicate nei sopralluoghi in atti. Allo stato attuale, tenendo conto del tempo passato, del fatto che l'u.i. è stata per lungo tempo in stato di abbandono con sporadici atti di vandalismo, ai fini della presente valutazione si considera l' u.i. allo stato rustico senza nessuna rifinitura, in quanto si ritiene che le migliorie apportate negli anni '90 ad oggi non arrecano nessun beneficio all'immobile.

Pe tali considerazioni sarà necessaria una manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni e box di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di rifinirne lo stato. Con tale intervento si prevedono la fornitura e posa dei pavimenti, la realizzazione degli intonaci, la pitturazione e di tutti quegli interventi atti a migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 40% del suo valore di mercato, ossia

$$40\% \times \text{€}. 69.066,90 = \text{€}. 27.626,76$$

- Manutenzione straordinaria e/o totale rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, stimata circa al 17% del suo valore di mercato €. 11.741,37.
- Manutenzione straordinaria dei prospetti esterni al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi e dai prospetti dell'edificio. Essendo tale intervento di natura condominiale, in attesa della delibera dei lavori di manutenzione,

nel costo sarà compresa la messa in sicurezza immediata, ossia la rimozione delle parti di facciata ammalorate dei balconi e degli aggetti dell'unità immobiliare e successiva posa di rete di protezione da posizionare nelle zone distaccate degli aggetti di uso dell'unità immobiliare. L'importo della manutenzione (che è riferita allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 19/01/2018) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 23% del suo valore di mercato = € 15.885,39.

- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 3.453,34.
- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità presenti, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 3.000,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 57.007,41

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. €. 61.706,86

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 69.066,90

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **7.360,06**

Arrotondamento per eccesso €. **7.400,00**

**(diconsi euro Settemilaquattrocento/00)**

*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;*

Non esistono quote indivise.

*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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Non esistono cessioni di usufrutto e/o di nuda proprietà.



8 *LOTTO DI VENDITA 7*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL  
FALLIMENTO 55-1988 RF

**LOTTO N. 7**

## ***8.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI***

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo congiuntamente con il coadiutore alla vendita Avv. Roberto Frangipane in data 19/01/2018 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato in questione non è possibile accedere in quanto tutte le aperture del vano scala e del garage dell'edificio B risultano murate. La sola visione dall'esterno denota il totale stato di abbandono del fabbricato. Il CTU oltre alle misurazioni ed informazioni reperite durante il sopralluogo, per la redazione della presente perizia, utilizzerà le informazioni rilevate dal sopralluogo del 21/07/1995 del precedente CTU Geom Felice Dugo.

Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 12).

Al fine di raccogliere tutta la documentazione inerente il bene oggetto della presente procedura fallimentare, il perito ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) in data 06/07/2016, 15/07/2016 e 14/12/2016, ottenendo copie degli atti autorizzativi.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

## 8.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'intera palazzina in Carlentini (SR) Via Pancali n. 5 denominata edificio B (Scala B).

Le unità immobiliari che compongono il lotto sono:

- 1: unità immobiliare piano terra interno 1 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 37, box auto piano seminterrato interno 11A con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 11 (inv. 11 n. 11 B-1-A-11);
- 2: unità immobiliare piano terra interno 2 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 36, box auto piano seminterrato interno 12B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 21 (inv. 12 n. 12 B-12);
- 3: unità immobiliare piano primo interno 3 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 39, box auto piano seminterrato interno 13B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 17 (inv. 13 n. 13 B-13);
- 4: unità immobiliare piano primo interno 4 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 38, box auto piano seminterrato interno 14B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 16 (inv. 14 n. 14 B-14);
- 5: unità immobiliare piano secondo interno 5 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 41, box auto piano seminterrato interno 15B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 18 (inv. 15 n. 15 B-15);
- 6: unità immobiliare piano secondo interno 6 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 40, box auto piano seminterrato interno 16B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 22 (inv. 16 n. 16 B-16);
- 7: unità immobiliare piano terzo interno 7-8 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 42-43, box auto piano seminterrato interno 17B-18-B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 14-15 (inv. 17-18 n. 17-18 B-17-18);

- 8: unità immobiliare piano quarto interno 9 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 45, box auto piano seminterrato interno 19B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 19 (inv. 19 n. 19 B-19);
- 9: unità immobiliare piano quarto interno 10 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 44, box auto piano seminterrato interno 20B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 20 (inv. 20 n. 20 B-20).

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo solamente dall'esterno presso il bene immobile sopra citato, ha consultato la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico (Allegato 4);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 5);
3. Elenco subalterni delle u.i. e dei box che compongono il fabbricato (Allegato 6);
4. Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7);
5. Planimetrie dell'unità immobiliare e del lastrico solare relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 8);
6. Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9);
7. Perizia del CTU Geom Felice Dugo del 05/01/1996 agli atti della curatela.

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto (Allegato 11) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 12).

### 8.3 *RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO*

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 29/03/2016:

#### **1. PROVVEDERE:**

- I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

Il bene oggetto della presente perizia è stato individuato inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Le unità immobiliari e i box auto del fabbricato in esame non risultano accatastate presso il nuovo catasto fabbricato. Dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (Allegati 4, 5, 6) è stata individuata la particella ed il subalterno assegnati al bene del presente lotto, però non è stata trovata la visura e la planimetria catastale. Per tale motivo al fine di rendere univocamente individuabile il bene durante la vendita occorrerà completare la procedura di accatastamento dell' u.i. e del box auto del presente lotto.

Per tali ragioni gli estremi catastali che verranno indicati nella presente relazione al fine di indicare l'u.i. e il box del presente lotto, avranno solamente la finalità di indicarli ed individuarli, senza che tale posizione ne attesti l'effettivo censimento presso il catasto fabbricati.

Il fabbricato oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici in aderenza, tutti a pianta rettangolare

(Allegato 2 Tav n. 1). Ciascuno dei tre edifici identificati rispettivamente come “Edificio A, B, C” sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato/primo, piano secondo, piano terzo e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia si trovano ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto dell’edificio B (Allegato 2 Tav. n. 1).

L’edificio viene identificato come B nella perizia del 1996 redatta dal Geom Felice Dugo agli atti della procedura fallimentare, mentre nella documentazione progettuale e catastale tale edificio viene identificato come scala B. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L’edificio su cui insiste l’unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra. Il piano terra/rialzato da cui si accede dal portone della stradina interna si trova ad un livello superiore a quello del piano stradale ed è composto da androne, n. 1 vano scala, vano ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con Via Pancali, mentre a ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice.

## **2 PREDISPORRE**

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

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

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 5 Edificio B (Scala B)
  - 1: piano terra interno 1 (inventario n. 11 Rif. B-11);
  - 2: piano terra interno 2 (inventario n. 12 Rif. B-12);
  - 3: piano primo interno 3 (inventario n. 13 Rif. B-13);

- 4: piano primo interno 4 (inventario n. 14 Rif. B-14);
- 5: piano secondo interno 5 (inventario n. 15 Rif. B-15);
- 6: piano secondo interno 6 (inventario n. 16 Rif. B-16);
- 7: piano terzo interno 7-8 (inventario n. 17-18 Rif. B-17-18);
- 8: piano quarto interno 9 (inventario n. 19 Rif. B-19);
- 9: piano quarto interno 10 (inventario n. 20 Rif. B-20)

- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio B piano interrato

- 1: interno 11 edificio A (Inventario 11 Rif. A11);
- 2: interno 12 edificio B (Inventario 12 Rif. B12);
- 3: interno 13 edificio B (Inventario 13 Rif. B13);
- 4: interno 14 edificio B (Inventario 14 Rif. B14);
- 5: interno 15 edificio B (Inventario 15 Rif. B15);
- 6: interno 16 edificio B (Inventario 16 Rif. B16);
- 7: interno 17-18 edificio B (Inventario 17-18 Rif. B17-18);
- 8: interno 19 edificio B (Inventario 19 Rif. B19);
- 9: interno 20 edificio B (Inventario 20 Rif. B20)

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Pancali n. 5.

In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

<b>EDIFICIO</b>	<b>Assegnazione catastale</b>	<b>Cl</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Appartamento di tipo civile piano terra i.1	F. 16 Part. 2455 Sub 37			
Appartamento di tipo civile piano terra i.2	F. 16 Part. 2455 Sub 36			
Appartamento di tipo civile piano 1 int. 3	F. 16 Part. 2455 Sub 39			
Appartamento di tipo civile piano 1 int. 4	F. 16 Part. 2455 Sub 38			
Appartamento di tipo civile piano 2 int. 5	F. 16 Part. 2455 Sub 41			
Appartamento di tipo civile piano 2 int. 6	F. 16 Part. 2455 Sub 40			
Appartamento di tipo civile piano 3 int. 7-8	F. 16 Part. 2455 Sub 42-43			
Appartamento di tipo civile piano 4 int. 9	F. 16 Part. 2455 Sub 45			
Appartamento di tipo civile piano 4 int. 10	F. 16 Part. 2455 Sub 44			
Garage int 11	F. 16 Part. 2455 Sub 11			
Garage int 12	F. 16 Part. 2455 Sub 21			

Garage int 13	F. 16 Part. 2455 Sub 17			
Garage int 14	F. 16 Part. 2455 Sub 16			
Garage int 15	F. 16 Part. 2455 Sub 18			
Garage int 16	F. 16 Part. 2455 Sub 22			
Garage int 17-18	F. 16 Part. 2455 Sub 14-15			
Garage int 19	F. 16 Part. 2455 Sub 19			
Garage int 20	F. 16 Part. 2455 Sub 20			

Il fabbricato oggetto della presente perizia confina a sud con l'edificio C, a nord con l'edificio A, mentre agli altri lati con aria condominiale.

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, in quanto risulta in stato di completo abbandono con gli ingressi murati. Per tale motivo non è stato possibile accedere alle unità immobiliari.

## *II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

I

I beni oggetto di perizia estimativa si trovano a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 5 e sono dieci unità immobiliari ripartiti su quattro piani con i rispettivi dieci box auto situati al piano seminterrato.

L'edificio denominato B si presenta a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Pancali, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala. In tale fabbricato non è stato possibile accedere in quanto è attualmente abbandonato con gli ingressi murati. Pertanto le informazioni riportate nella presente relazione di stima derivano da quanto visivamente rilevato dall'esterno, dalle notizie reperite dai documenti in atti e dalla precedente perizia di CTU Geom Costanzo. Infatti da tale perizia risulta che il fabbricato è allo stato grezzo.

La costruzione, insieme alle altre due appartenenti allo stesso lotto di costruzioni autorizzata con medesima concessione edilizia, ricade in un lotto di terreno confinante a nord con Via Martiri della Resistenza, a Sud e Sud-Est con Via Pancali, mentre a ad Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano quarto interno 10, confinante a sud con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato, ma attualmente murata per impedire gli atti vandalici.

Fanno parte della proprietà comune del fabbricato e pertanto in quota parte a tutti i proprietari delle singole unità immobiliari (bene comune non censibile) la corte esterna (sub. 1), il vano scala (sub 3), il corridoio d'ingresso dei box del piano seminterrato (sub 4) ed il lastrico solare al quinto piano (sub 46).

Non potendo accedere al fabbricato non si possono dare informazioni sulla tipologia di edificio, ma visionandolo dall'esterno, analizzando la documentazione progettuale in atti, sfruttando la precedente CTU ed andando per analogia con i fabbricati attigui si potranno fare le seguenti analogie.

La copertura dell'edificio è a terrazza piana calpestabile.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da strutture del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce a graticcio, con struttura in elevazione intelaiata; i solai sono del tipo misto laterizi forati e travetti in c.a. di altezza normale.

Le tamponature esterne sono realizzate in tavolato di mattone forato esterno di 8 cm con intercapedine d'aria, e con uno strato interno di tavolato di mattone forato di 12 cm, per uno spessore complessivo finito di circa 32 cm, intonacate a civile e complete di finitura. Il piano di copertura è stato rifinito con massetto di cemento e pavimentazione con mattonelle di cemento.

Lo stabile è munito di vano corsa ascensore il cui ingresso è raggiungibile da ciascun piano, mentre manca sia la cabina che tutto l'impianto di elevazione.

Gli infissi esterni delle parti comuni non risultano installati, mentre l'unità immobiliare oggetto di stima ha chiusure trasparenti realizzati in lamierino metallico con vetro singolo di 4mm e avvolgibili in plastica.

Le unità immobiliari, dall'analisi della planimetria progettuale e da quella elaborata della precedente CTU a seguito del sopralluogo del 21/07/1995, hanno i seguenti vani (Vedi Allegato 11 Tav. n. 2):

#### **UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA INTERNO 1 (Inv. 11)**

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 18,42 m <sup>2</sup>
4	<b>Cucina</b> Superficie netta 16,72 m <sup>2</sup>
5	<b>Bagno</b> Superficie netta 6,97 m <sup>2</sup>
6	<b>Ripostiglio</b> Superficie netta 3,75 m <sup>2</sup>
7	<b>Ingresso</b> Superficie netta 3,15 m <sup>2</sup>
8	<b>Corridoio</b> Superficie netta 5,55 m <sup>2</sup>
9	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
10	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

#### **UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA INTERNO 2 (Inv. 12)**

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 21,93 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,60 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,04 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 3</b> Superficie netta 9,43 m <sup>2</sup>
5	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,21 m <sup>2</sup>
6	<b>Bagno</b> Superficie netta 4,59 m <sup>2</sup>
7	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,00 m <sup>2</sup>
8	<b>Cottura</b> Superficie netta 2,66 m <sup>2</sup>
9	<b>Ingresso</b> Superficie netta 3,08 m <sup>2</sup>
10	<b>Corridoio</b> Superficie netta 6,20 m <sup>2</sup>
11	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
12	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

**UNITA' IMMOBILIARE PIANO PRIMO INTERNO 3 (Inv. 13)**

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 30,34 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,42 m <sup>2</sup>
4	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,16 m <sup>2</sup>
5	<b>Bagno</b> Superficie netta 6,97 m <sup>2</sup>
6	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,18 m <sup>2</sup>
7	<b>Ripostiglio</b> Superficie netta 3,75 m <sup>2</sup>
8	<b>Ingresso</b> Superficie netta 3,15 m <sup>2</sup>
9	<b>Corridoio</b> Superficie netta 5,55 m <sup>2</sup>
10	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
11	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

**UNITA' IMMOBILIARE PIANO PRIMO INTERNO 4 (Inv. 14)**

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,60 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,04 m <sup>2</sup>
4	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,21 m <sup>2</sup>
5	<b>Bagno</b> Superficie netta 4,59 m <sup>2</sup>
6	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,00 m <sup>2</sup>
7	<b>Ingresso</b> Superficie netta 3,08 m <sup>2</sup>
8	<b>Corridoio</b> Superficie netta 6,20 m <sup>2</sup>
9	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
10	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

**UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO INTERNO 5 (Inv. 15)**

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 16,19 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,82 m <sup>2</sup>
4	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,16 m <sup>2</sup>
5	<b>Bagno</b> Superficie netta 6,97 m <sup>2</sup>
6	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,18 m <sup>2</sup>
7	<b>Ingresso</b> Superficie netta 3,15 m <sup>2</sup>

8	<b>Corridoio</b> Superficie netta 5,55 m <sup>2</sup>
9	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
10	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

**UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO INTERNO 6 (Inv. 16)**

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 37,38 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,60 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,04 m <sup>2</sup>
4	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,21 m <sup>2</sup>
5	<b>Bagno</b> Superficie netta 4,59 m <sup>2</sup>
6	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,00 m <sup>2</sup>
7	<b>Cottura</b> Superficie netta 2,66 m <sup>2</sup>
8	<b>Corridoio</b> Superficie netta 6,20 m <sup>2</sup>
9	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
10	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

**UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERZO INTERNO 7-8 (Inv. 17-18)**

1	<b>Salone</b> Superficie netta 47,56 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,60 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,04 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 3</b> Superficie netta 16,40 m <sup>2</sup>
5	<b>Camera 4</b> Superficie netta 14,82 m <sup>2</sup>
6	<b>Cucina 1</b> Superficie netta 12,21 m <sup>2</sup>
7	<b>Cucina 2</b> Superficie netta 12,16 m <sup>2</sup>
8	<b>Bagno 1</b> Superficie netta 4,59 m <sup>2</sup>
9	<b>Bagno 2</b> Superficie netta 6,97 m <sup>2</sup>
10	<b>Lavanderia 1</b> Superficie netta 4,00 m <sup>2</sup>
11	<b>Lavanderia 2</b> Superficie netta 4,18 m <sup>2</sup>
12	<b>Cottura</b> Superficie netta 2,65 m <sup>2</sup>
13	<b>Ingresso 1</b> Superficie netta 3,08 m <sup>2</sup>
14	<b>Ingresso 2</b> Superficie netta 3,15 m <sup>2</sup>
15	<b>Corridoio 1</b> Superficie netta 6,19 m <sup>2</sup>
16	<b>Corridoio 2</b> Superficie netta 5,55 m <sup>2</sup>

17	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
18	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>
19	<b>Balcone 3</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
20	<b>Balcone 4</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

**UNITA' IMMOBILIARE PIANO QUARTO INTERNO 9 (Inv. 19)**

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 37,38 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,60 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,04 m <sup>2</sup>
4	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,21 m <sup>2</sup>
5	<b>Bagno</b> Superficie netta 4,59 m <sup>2</sup>
6	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 4,00 m <sup>2</sup>
7	<b>Cottura</b> Superficie netta 2,66 m <sup>2</sup>
8	<b>Corridoio</b> Superficie netta 6,20 m <sup>2</sup>
9	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
10	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

**UNITA' IMMOBILIARE PIANO QUARTO INTERNO 10 (Inv. 20)**

1	<b>Soggiorno</b> Superficie netta 22,34 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,60 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 9,00 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 3</b> Superficie netta 14,60 m <sup>2</sup>
5	<b>Cucina</b> Superficie netta 12,21 m <sup>2</sup>
6	<b>Bagno 1</b> Superficie netta 4,59 m <sup>2</sup>
7	<b>Bagno 2</b> Superficie netta 4,00 m <sup>2</sup>
8	<b>Lavanderia</b> Superficie netta 2,66 m <sup>2</sup>
9	<b>Ingresso</b> Superficie netta 3,20 m <sup>2</sup>
10	<b>Corridoio</b> Superficie netta 5,53 m <sup>2</sup>
11	<b>Balcone 1</b> Superficie 10,56 m <sup>2</sup>
12	<b>Balcone 2</b> Superficie 11,22 m <sup>2</sup>

Pur non avendo visionato i locali per le ragioni sopra esposte, ma tenendo conto che le ultime migliorie sono state apportate intorno agli anni '90 e che successivamente l'u.i. è stata oggetto di periodi di inutilizzo con ripetuti atti di vandalismo, ai fini della presente perizia si riterrà l'appartamento allo stato grezzo ed incompleto, con necessità di una manutenzione straordinaria.

Il fabbricato risulta totalmente abbandonato, pertanto le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

**I box auto, uno per ogni unità immobiliare sopra indicata, si trovano al piano interrato a cui si accede esclusivamente o dal vano scala interno oppure dalla rampa carrabile esterna.**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini non è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio, pertanto nulla si può dire sullo stato della struttura dell'edificio, in quanto nessuna informazione si può reperire dal collaudo né dallo stato di fatto tramite sopralluogo in quanto il fabbricato è inaccessibile.

Dalle informazioni raccolte dalla precedente CTU il fabbricato allo stato grezzo senza la presenza di nessun impianto tecnologico.

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

Attualmente tutte le unità immobiliare ed i box auto dell'edificio B risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C dal numero 11 al numero 20 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Nell'inventario del 1988 (Allegato 1) e nella perizia del 16/01/1996 a firma del Geom Felice Dugo risulta che l'unità immobiliare con le relative pertinenze erano così occupate:

Inv 11: ██████████

Inv 12: ██████████

Inv 13: ██████████

Inv 14: Vuoto

Inv 15: Vuoto

Inv 16: ██████████

Inv 17-18: ██████████

Inv 19: ██████████

Inv 20: ██████████

Il giorno del sopralluogo ossia il 19/01/2018, l'unità immobiliare non è stata visitata in quanto tutti gli accessi risultano inaccessibili e non è stato possibile accedere. Pertanto al fine della redazione della presente perizia sono state utilizzate le informazioni presenti nella precedente CTU del Geom Felice Dugo del 05/01/1996.

*IV l'individuazione 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Dalle informazioni raccolte il giorno del sopralluogo (Allegato 4), dall'analisi della documentazione in atti non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

- 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:*
- eventuale specificazione:*
- i *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:*
    - *iscrizioni;*
    - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
  - iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
    - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, allegate alla presente relazione e dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, si riportano di seguito:

## **I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- xxxvi. Per domande giudiziali : **nessuno**
  - xxxvii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:  
**nessuno**
  - xxxviii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

## **II Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- **SEQUESTRO A SEGUITO DI FALLIMENTO n. 55 del 11/10/1988:** nascente da provvedimento autorizzativo del Giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Siracusa contro la

Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inventario dei beni sequestrati e censiti n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

### III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- xl. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
  
- xli. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
  
- xlii. **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile
  
- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con



una rete di contenimento in tutte le  
parti distaccate.

*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;*

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 5) del Comune di Carlentini. Si tratta delle parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi già classificate zone di espansione C3 nel precedente P.R.G. e parzialmente edificate, ovvero, già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue. La destinazione d'uso prevalente è:

- *Edilizia residenziale in genere;*
- *Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.*

Le prescrizioni sono:

- *Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.*
- *Altezza massima:*
  - *per le zone in contrada Santuzzi m. 15,00 (5 piani fuori terra);*
  - *per le zone nella frazione di Pedagoggi m. 10,00 (3 piani fuori terra).*
- *Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.*
- *Obbligo di cessione gratuita al Comune, di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.*
- *Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.*
- *L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.*

### **Situazione Urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR), per l'edificio in cui sono presenti le unità immobiliari di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 112 del 16/11/1984 (Allegato 7), mentre agli atti per l'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. L'unico documento trovato agli atti è un Certificato di conformità del fabbricato rilasciato dal Comune di Carlentini in data 17/11/1986 (Allegato 9).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie dei piani dei beni del presente lotto (Allegato 8). Agli atti del Comune di Carlentini non è presente nessun certificato di collaudo del fabbricato.

*VI In caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Durante il sopralluogo del 19/01/2018 non potendo accedere alle unità immobiliari non è stato possibile rilevare eventuali difformità; pertanto si ipotizza che lo stato sia quello rilevato dal CTU il 21/07/1995, fermo restando che eventuali anomalie interne rientreranno tra le modifiche della distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi della LR 16/16. Di tale ipotesi di lavoro se ne terrà conto tenendo un margine economico utile all'eventuale eliminazione delle eventuali irregolarità edilizie.

Le unità immobiliari dal punto catastale non risultano censite al nuovo catasto fabbricato. Infatti è presente solamente l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei sub dell'intero fabbricato. Non è pertanto presente la visura catastale né planimetria catastale dell'unità immobiliare e del relativo box auto. Ai fini della vendibilità delle u.i. si renderà necessaria il loro accatastamento presso il catasto fabbricati.

Dall'analisi delle planimetrie progettuali si sottolineano inoltre delle difformità tra l'elaborato grafico allegato al progetto (Allegato 8) e le planimetrie redatte dal precedente CTU (Allegato 11), pertanto a parere dello scrivente si dovrà provvedere all'aggiornamento e alla redazione di planimetrie catastali.

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:



- a Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 3.000,00  
degli eventuali irregolarità rilevati, compresi di oblazione,  
spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del  
tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale per  
ogni unità immobiliare

VIII *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

In sede di sopralluogo del 19/01/2018 non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima, effettuando il sopralluogo dall'esterno del fabbricato, ha potuto effettuare le misurazioni confrontandole con gli elaborati progettuali in atti e ove non è stato possibile reperire notizie ha effettuato delle analogie costruttive con le altre costruzioni edificate dal medesimo costruttore nel medesimo periodo.

Tale metodologia di reperimenti dei dati *ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali* è ammessa dal punto 3.2 lettera b del DI 26/06/2016. I dati dimensionali sono stati reperiti dalla documentazione progettuale agli atti.

Per la determinazione dell' $EP_i$ ,  $EP_e$  e  $EP_{ACS}$ , etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 17/04/2018 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 10).

**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 correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

**A) Appartamenti sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 5 Edificio B (Scala B):**

PIANO TERRA interno 1 (Inv N.11 Rif. A11), Foglio 16 part. 2455 sub 37

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	18,36	NORD/OVEST	1	18,36
2 Camera 1	19,35	NORD/EST	1	19,35
3 Camera2	17,82	NORD/OVEST	1	17,82
4 Cucina	19,21	NORD/EST	1	19,21
5 Bagno	8,00	NORD/OVEST	1	8,00
6 Ripostiglio	4,56	SUD	1	4,56
7 Ingresso	3,68		1	3,68
8 Corridoio	6,00		1	6,00
9 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>118,76</b>			<b>103,51</b>

PIANO TERRA interno 2 (Inv N.12 Rif. B12), Foglio 16 part. 2455 sub 36

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	24,56	NORD/OVEST	1	24,56
2 Camera 1	18,48	NORD/EST	1	18,48
3 Camera 2	16,86	NORD/OVEST	1	16,86
4 Camera 3	10,68	NORD/OVEST	1	10,68
5 Cucina	13,90	NORD/EST	1	13,90
6 Bagno	5,51	NORD	1	5,51
7 Lavanderia	4,93	NORD/EST	1	4,93
8 Cottura	3,67	NORD/EST	1	3,67
9 Ingresso	3,62		1	3,62
10 Corridoio	6,93		1	6,93
11 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
12 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>130,92</b>			<b>115,67</b>

PIANO PRIMO interno 3 (Inv N.13 Rif. B13), Foglio 16 part. 2455 sub 39

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	33,78	NORD/OVEST	1	33,78
2 Camera 1	19,35	NORD/EST	1	19,35
3 Camera 2	17,82	NORD/OVEST	1	17,82
4 Cucina	14,15	NORD/EST	1	14,15
5 Bagno	8,00	NORD/OVEST	1	8,00
6 Lavanderia	5,05	NORD/EST	1	5,05
7 Ripostiglio	4,56	SUD	1	4,56
8 Ingresso	3,68		1	3,68
9 Corridoio	6,00		1	6,00
10 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
11 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>134,17</b>			<b>118,92</b>

PIANO PRIMO interno 4 (Inv N.14 Rif. B14), Foglio 16 part. 2455 sub 38

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	18,24	NORD/OVEST	1	18,24
2 Camera 1	18,48	NORD/EST	1	18,48
3 Camera 2	16,86	NORD/OVEST	1	16,86
4 Cucina	13,90	NORD/EST	1	13,90
5 Bagno	5,51	NORD	1	5,51
6 Lavanderia	4,93	NORD/EST	1	4,93



7 Cottura	3,67	NORD/EST	1	3,67
8 Ingresso	3,62		1	3,62
9 Corridoio	6,93		1	6,93
10 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
11 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>113,92</b>			<b>98,67</b>

PIANO SECONDO interno 5 (Inv N.15 Rif. B15), Foglio 16 part. 2455 sub 41

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	18,13	NORD/OVEST	1	18,13
2 Camera 1	19,35	NORD/EST	1	19,35
3 Camera 2	17,82	NORD/OVEST	1	17,82
4 Cucina	14,15	NORD/EST	1	14,15
5 Bagno	8,00	NORD/OVEST	1	8,00
6 Lavanderia	5,05	NORD/EST	1	5,05
7 Ripostiglio	4,56	SUD	1	4,56
8 Ingresso	3,68		1	3,68
9 Corridoio	6,00		1	6,00
10 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
11 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>118,52</b>			<b>103,27</b>

PIANO SECONDO interno 6 (Inv N.16 Rif. B16), Foglio 16 part. 2455 sub 40

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	41,19	NORD/OVEST	1	41,19
2 Camera 1	18,48	NORD/EST	1	18,48
3 Camera 2	16,86	NORD/OVEST	1	16,86
4 Cucina	13,90	NORD/EST	1	13,90
5 Bagno	5,51	NORD	1	5,51
6 Lavanderia	4,93	NORD/EST	1	4,93
7 Cottura	3,67	NORD/EST	1	3,67
8 Corridoio	6,93		1	6,93
9 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>133,25</b>			<b>118,00</b>

PIANO TERZO interno 7-8 (Inv N.17-18 Rif. B17-18), Foglio 16 part. 2455 sub 42, 43

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Salone	52,05	NORD/OVEST	1	52,05
2 Camera 1	18,48	NORD/EST	1	18,48
3 Camera 2	16,86	NORD/OVEST	1	16,86
4 Camera 3	19,35	NORD/EST	1	19,35
5 Camera 4	17,82	NORD/OVEST	1	17,82
6 Cucina 1	13,90	NORD/EST	1	13,90
7 Cucina 2	14,15	NORD/EST	1	14,15
8 Bagno 1	5,51	NORD	1	5,51
9 Bagno 2	8,00	NORD	1	8,00
10 Lavanderia 1	4,93	NORD/EST	1	4,93
11 Lavanderia 2	5,05	NORD/EST	1	5,05
12 Cottura	3,67	NORD/EST	1	3,67
13 Ripostiglio	4,56	SUD	1	4,56
14 Ingresso 1	3,61	NORD/EST	1	3,61
15 Ingresso 2	3,68	NORD/EST	1	3,68
16 Corridoio 1	6,93		1	6,93
17 Corridoio 2	6,00		1	6,00
18 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
19 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
20 Balcone 3	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,16
21 Balcone 4	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>248,11</b>			<b>217,61</b>

PIANO QUARTO interno 9 (Inv N.19 Rif. B19), Foglio 16 part. 2455 sub 45

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	16,13	NORD/OVEST	1	16,13
2 Camera 1	18,59	NORD/EST	1	18,59
3 Sala pranzo	25,88	NORD/OVEST	1	25,88
4 Cucina	14,15	NORD/EST	1	14,15
5 Bagno 1	7,35	NORD/OVEST	1	7,35
6 Bagno 2	5,05	NORD/EST	1	5,05
7 Ingresso	3,68		1	3,68
8 Disimpegno	4,31		1	4,31
9 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>116,92</b>			<b>101,67</b>

PIANO QUARTO interno 10 (Inv N.20 Rif. B20), Foglio 16 part. 2455 sub 44

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	25,00	NORD/OVEST	1	25,00
2 Camera 1	18,48	NORD/EST	1	18,48
3 Camera 2	17,53	NORD/OVEST	1	17,53
4 Camera 3	10,34	NORD/OVEST	1	10,34
5 Cucina	13,90	NORD/EST	1	13,90
6 Bagno 1	5,51	NORD	1	5,51
7 Bagno 2	4,93	NORD	1	4,93
8 Lavanderia	3,67	NORD/EST	1	3,67
9 Ingresso	3,72		1	3,72
10 Corridoio	6,14		1	6,14
11 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre,3	3,16
12 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m <sup>2</sup> , 0,1 oltre	3,36
<b>SOMMANO</b>	<b>131,00</b>			<b>115,75</b>

Totale superficie lorda: 1.245,57 mq

Totale superficie commerciale: 1.093,07 mq

**B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 5 Edificio B (Scala B):**
PIANO CANTINATO interno 11A (Inv N.11 Rif. A11), Foglio 16 part. 2455 sub 11

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>22,68</b>		<b>1</b>	<b>22,68</b>
SOMMANO	22,68			22,68

PIANO CANTINATO interno 12 (Inv N.12 Rif. B12), Foglio 16 part. 2455 sub 21

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>25,52</b>		<b>1</b>	<b>25,52</b>
SOMMANO	25,52			25,52

PIANO CANTINATO interno 13 (Inv N.13 Rif. B13), Foglio 16 part. 2455 sub 17

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>23,22</b>		<b>1</b>	<b>23,22</b>
SOMMANO	23,22			23,22

PIANO CANTINATO interno 14 (Inv N.14 Rif. B14), Foglio 16 part. 2455 sub 16

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>24,00</b>		<b>1</b>	<b>24,00</b>
SOMMANO	24,00			24,00

PIANO CANTINATO interno 15 (Inv N.15 Rif. B15), Foglio 16 part. 2455 sub 18

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>24,57</b>		<b>1</b>	<b>24,57</b>
SOMMANO	24,57			24,57

PIANO CANTINATO interno 16 (Inv N.16 Rif. B16), Foglio 16 part. 2455 sub 22

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>24,65</b>		<b>1</b>	<b>24,65</b>
SOMMANO	24,65			24,65

PIANO CANTINATO interno 17-18 (Inv N.17-18 Rif. B17-18), Foglio 16 part. 2455 sub 14, 15

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>48,60</b>		<b>1</b>	<b>48,60</b>
SOMMANO	48,60			48,60

PIANO CANTINATO interno 19 (Inv N.19 Rif. B19), Foglio 16 part. 2455 sub 19

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>25,81</b>		<b>1</b>	<b>25,81</b>
SOMMANO	25,81			25,81

PIANO CANTINATO interno 20 (Inv N.20 Rif. B20), Foglio 16 part. 2455 sub 20

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
<b>1 Box Auto</b>	<b>24,94</b>		<b>1</b>	<b>24,94</b>
SOMMANO	24,94			24,94

Totale superficie lorda: 243,99 mq

Totale superficie commerciale: 243,99 mq

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

### **1) criterio di stima per valori comparativi**

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi. Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq), tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari di Carlentini (Domus Immobiliare, Settore Casa, Trovo Casa, Minerva immobiliare, Immobiliare.it) un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato

all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al secondo semestre dell'anno 2016, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona E1 indicata come Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI, ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 550,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2).

Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e dell'eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento potranno essere applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto del costo da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità immobiliare e per l'elaborazione di tutta la documentazione necessaria.

I prospetti esterni si presentano in carente stato di conservazione, richiedono un immediata messa in sicurezza e interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno si presenta in un carente stato di conservazione, non sono presenti evidenti carenze strutturali, ma richiede un intervento di manutenzione straordinaria: alle pareti e porte interne, agli impianti elettrico, di climatizzazione invernale, idraulico e di adduzione del gas. Gli infissi globalmente non evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, anche se qualcuno presenta i vetri danneggiati, i pavimenti non risultano mancanti totalmente o danneggiati.

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti delle difformità.

RIEPILOGANDO si ha:

**A) 1° unità immobiliari piani terra, primo, secondo terzo, quarto****Abitazione di tipo civile:**

valore di mercato =€/mq 550,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione interno delle unità immobiliari che allo stato attuale sono in stato di abbandono, pertanto necessitando di una manutenzione straordinaria.

Per lo stato di conservazione dei prospetti esterni del fabbricato sarà necessario un intervento di messa in sicurezza immediato e di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi. Analogo discorso andrà fatto per il lastrico solare, che necessiterà di interventi di manutenzione.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 550,00.

Il valore delle unità immobiliari e delle loro pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 1.093,07x €/mq 550,00 = **€. 601.188,50**  
(diconsi euro Seicentounomilacentottantotto/50)

**B) PIANO INTERRATO Box auto:**

valore di mercato =€/mq 400,00.

Si dovrà tenere conto dello stato di conservazione del piano interrato che anche in questo caso necessita di manutenzione straordinaria.

Il valore del box sarà:

Superficie totale mq. 243,99x €/mq 400,00 = €. 97.596,00  
(diconsi euro Novantasettemilacinquecentonovantasei/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 601.188,50+ €. 97.596,00 = **€. 698.784,50**  
**(diconsi euro Seicentonovantottomilasettecentottantaquattro/50)**

A tale importo andranno detratti i costi sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

## **2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito**

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Rn / r$  dove:

V = valore fabbricato

$Rn$  (reddito netto) =  $Rl - Sp$

$Rl$  = Reddito lordo del proprietario

$Sp$  = Spese di gestione del proprietario

$r$  = Tasso di capitalizzazione

### Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del  $Rl$ .

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del  $Rl$ .

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del  $Rl$ .

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del  $Rl$ .

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di affitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del RI.

Imposte: IRAP e IMU: Incidono intorno al 10 - 30% del RI.

Totale spese: 20 - 50% RI.

#### Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con i fabbricati, per sicurezza e durata d'impiego, (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

#### **A) Dieci unità immobiliari e box auto:**

saggio di capitalizzazione  $r = 4\%$

rateo di affitto €. 3062,55 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze, valore di mercato e OMI)

spese di gestione del proprietario  $S = 30\%$

$V$  (valore fabbricato) =  $R_n / r$

	RI (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	36.750,60	11.025,18	4%	643.135,50

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 643.135,50**

**(diconsi euro Seicentoquarantatremilacentotrentacinque/50)**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€.698.784,50+€. 643.135,50) = €. 1.341.920,00/2 =$  **€. 670.960,00**

**(diconsi euro Seicentoseptantamilanovecentosessanta/00)**

Come detto in precedenza a tale importo andranno detratti i costi: sullo stato d'uso, sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie da programmare, sulla messa

in sicurezza, per l'eliminazione delle difformità riscontrate e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- Gli immobili da quanto riportato nella precedente CTU del 05/01/1996, risultavano inizialmente allo stato rustico e cioè privo di pavimenti, intonaci, con gli infissi esterni costituiti da monoblocco in lamierino zincato e persiane avvolgibili, con l'impianto fognante costituito solamente da condotte senza pezzi sanitari, con l'impianto idrico senza rubinetteria, con l'impianto di riscaldamento solamente con le canalizzazioni. Successivamente l'occupante del 1986 dichiarava al precedente CTU che aveva provveduto a rendere abitabile l'u.i. sostenendo le spese comunicate nei sopralluoghi in atti. Allo stato attuale, tenendo conto del tempo passato, del fatto che l'u.i. è stata per lungo tempo in stato di abbandono con sporadici atti di vandalismo, ai fini della presente valutazione si considera l' u.i. allo stato rustico senza nessuna rifinitura, in quanto si ritiene che le migliorie apportate negli anni '90 ad oggi non arrecano nessun beneficio all'immobile.

Pe tali considerazioni sarà necessaria una manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni e box di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di rifinirne lo stato. Con tale intervento si prevedono la fornitura e posa dei pavimenti, la realizzazione degli intonaci, la pitturazione e di tutti quegli interventi atti a migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 40% del suo valore di mercato, ossia

$$40\% \times \text{€. } 670.960,00 = \text{€. } 268.384,40$$

- Manutenzione straordinaria e/o totale rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, stimata circa al 17% del suo valore di mercato €. 114.063,20.
- Manutenzione straordinaria dei prospetti esterni al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi e dai prospetti dell'edificio. Essendo tale intervento di natura condominiale, in attesa della delibera dei lavori di manutenzione,

nel costo sarà compresa la messa in sicurezza immediata, ossia la rimozione delle parti di facciata ammalorate dei balconi e degli aggetti dell'unità immobiliare e successiva posa di rete di protezione da posizionare nelle zone distaccate degli aggetti di uso dell'unità immobiliare. L'importo della manutenzione (che è riferita allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 19/01/2018) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 23% del suo valore di mercato = € 154.320,80.

- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 33.584,00.
- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità presenti, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 30.000,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 600.316,00

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. €. **670.960,00**

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 600.316,00

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **70.644,00**

Arrotondamento per eccesso €. **71.000,00**

**(diconsi euro Sessantunomila/00)**

*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;*

Non esistono quote indivise.

*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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Non esistono cessioni di usufrutto e/o di nuda proprietà.

## 8 CONCLUSIONI

Dai valori di stima desunti per i singoli lotti si ottiene:

<b>LOTTO 1</b>	<b>Beni immobili presenti al n. 28 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano terzo interno 8 (Rif. C-8) in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 9;</li><li>• Lastrico solare sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano quarto in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 11.</li></ul>	<b>€. 15.800,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>Beni immobili presenti al n. 3 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano primo interno 3 (Rif. A-3) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 28;</li><li>• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A3) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 13</li></ul>	<b>€. 6.900,00</b>
<b>LOTTO 3</b>	<b>Beni immobili presenti al n. 5 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano secondo interno 5 (Rif. A-5) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 30;</li><li>• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A5) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 23</li></ul>	<b>€. 6.600,00</b>

<b>LOTTO 4</b>	<b>Beni immobili presenti al n. 6 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano secondo interno 6 (Rif. A-6) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 29;</li><li>• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A6) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 5</li></ul>	<b>€. 9.200,00</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>Beni immobili presenti al n. 8 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano terzo interno 8 (Rif. A-8) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 31;</li><li>• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A8) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 10</li></ul>	<b>€. 7.600,00</b>
<b>LOTTO 6</b>	<b>Beni immobili presenti al n. 9 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano quarto interno 9 (Rif. A-9) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 34;</li><li>• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A9) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 8</li></ul>	<b>€. 7.400,00</b>

<b>LOTTO 7</b>	<p><b>Beni immobili presenti ai nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</b></p> <p>Fabbricato identificato come edificio B sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 5, composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1: unità immobiliare piano terra interno 1 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 37, box auto piano seminterrato interno 11A con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 11 (inv. 11 n. 11 B-1-A-11);</li><li>- 2: unità immobiliare piano terra interno 2 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 36, box auto piano seminterrato interno 12B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 21 (inv. 12 n. 12 B-12);</li><li>- 3: unità immobiliare piano primo interno 3 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 39, box auto piano seminterrato interno 13B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 17 (inv. 13 n. 13 B-13);</li><li>- 4: unità immobiliare piano primo interno 4 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 38, box auto piano seminterrato interno 14B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 16 (inv. 14 n. 14 B-14);</li><li>- 5: unità immobiliare piano secondo</li></ul>	<b>€. 71.000,00</b>
----------------	---	---------------------

	<p>interno 5 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 41, box auto piano seminterrato interno 15B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 18 (inv. 15 n. 15 B-15);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 6: unità immobiliare piano secondo interno 6 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 40, box auto piano seminterrato interno 16B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 22 (inv. 16 n. 16 B-16);</li><li>- 7: unità immobiliare piano terzo interno 7-8 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 42-43, box auto piano seminterrato interno 17B-18-B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 14-15 (inv. 17-18 n. 17-18 B-17-18);</li><li>- 8: unità immobiliare piano quarto interno 9 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 45, box auto piano seminterrato interno 19B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 19 (inv. 19 n. 19 B-19);</li><li>- 9: unità immobiliare piano quarto interno 10 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 44, box auto piano seminterrato interno 20B con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 20 (inv. 20 n. 20 B-20).</li></ul>	
--	--	--



**SOMMANO**

**€. 124.500,00**

**(diconsi euro Centoventiquattromilacinquecento/00)**

La presente perizia di stima, a cui sono allegati i documenti consultati che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Fabio Fazio che con ciò ha adempiuto all'incarico conferitogli.

Siracusa li, 08/05/2022

Il Perito Estimatore  
Dott. Ing. Fabio Fazio