

























Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2022

Dati identificativi: Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **48** Particella **193**

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro **781,86** Lire **1.513.892**

agrario Euro **221,28** Lire **428.460**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: D1<sup>ai</sup>

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **2**

Superficie: **14.282 m<sup>2</sup>**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1976

---

> **Dati identificativi**

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **48** Particella **193**

Partita: **13235**

Impianto meccanografico del 01/06/1976

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **781,86** Lire **1.513.892**

agrario Euro **221,28** Lire **428.460**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: D1<sup>ai</sup>

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **2**

Superficie: **14.282 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 01/06/1976

---

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2022

Dati identificativi: Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 48 Particella 293

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 131,22 Lire 254.082

agrario Euro 37,14 Lire 71.910

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: D1<sup>a</sup>)

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Superficie: 2.397 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1976

---

> Dati identificativi

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 48 Particella 293

Partita: 13235

Impianto meccanografico del 01/06/1976

---

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 131,22 Lire 254.082

agrario Euro 37,14 Lire 71.910

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: D1<sup>a</sup>)

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Superficie: 2.397 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 01/06/1976



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LENTINI ( Codice: ES32)	
	Provincia di SIRACUSA	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 95 Particella: 566 Sub.: 3	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		
1	Urbana	95	566	3			C/2	3	272 m <sup>2</sup>	
Indirizzo: VIA CALTANISSETTA n. 16 piano: 1S; Notifica:										
<b>INTESTATO</b>										
Partita 12662 Mod.58										

DATI ANAGRAFICI

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

Data: 10/04/2015 - Ora: 19.42.57 Fine  
Visura n.: T265112 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LENTINI ( Codice: E532) Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 95 Particella: 566 Sub.: 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	95	566	1	Cans.	Zona	C/2	S	256 m <sup>2</sup>	Euro 515,63 L. 998,400	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - VIA CALTANISSETTA n. 12 n. 14 n. 16 piano: T.											
Notifica - Partita 12662 Mod. 58											
INTESTATO											

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987					
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90					

Visura telematica



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

Data: 10/04/2015 - Ora: 19.43.49 Fine

Visura n.: T265184 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di LENTINI ( Codice: E532)</b>	
	<b>Provincia di SIRACUSA</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 95 Particella: 566 Sub.: 2</b>	
<b>Unità immobiliare</b>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		
1	Urbana	95	566	2			Immobiliario solare			Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b> VIA CALTANISSETTA n. 16 piano: 1; <b>Notifica</b> - <b>Annotazioni</b> lastrio solare di mq.263										
<b>INTESTATO</b>										
<b>DATI ANAGRAFICI</b> <b>DATI DERIVANTI DA</b>										
Partita 12662 Mod.58 - Tributi erariali: Euro 0,90										

<b>Dati derivanti da</b>	<b>CODICE FISCALE</b>	
<b>Unità immobiliari n. 1</b>	<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>	

Visura telematica

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LENTINI ( Codice: E532)	
	Provincia di SIRACUSA	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 95	Particella: 473 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Libana	95	473	1			C/1	5	207 m <sup>2</sup>	Euro 1,689,12 L. 3.270,600	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/02/1968 n. 3099/1/1990 in atti dal 15/09/1998
<b>Inidirizzo</b> VIA CALTANISSETTA, VIALE RICCARDO DA LENTINI, VIA VITTORIO EMANUELE III piano: T. <b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 1007231 <b>Mod.58</b>											
<b>Annotazioni</b> classamento ion corso di notifica											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]		
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/02/1968 Voltura n. 3099/1/1990 in atti dal 15/09/1998 Registrazione: U/R Volume: 148 n. 199 del 08/09/1968			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

Data: 10/04/2015 - Ora: 19.41.27 Fine  
Visura n.: T264988 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LENTINI ( Codice: E532) Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 95 Particella: 473 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	95	473	2	Cens.	Zona	lastrico solare				Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIALE RICCARDO DA LENTINI n. 7 piano: I;									
Notifica		lastrico solare di mq 344									
Annotazioni		Partita 8162 Mod.58									

INTERSTATI

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI				
	[REDACTED]										
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/02/1968 Voltura n. 4165.1/1984 in atti dal 29/09/1992 Registrazione: Sede: LENTINI n. 420 del 02/05/1984									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

TRIBUNALE DI SIRACUSA

FALLIMENTO N.3/2000 - [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CASSANITI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*

PREMESSA

[REDACTED]





[REDACTED]

In conclusione, il Curatore chiedeva di *“nominare un c.t.u. affinché stimi il valore degli immobili,* [REDACTED] *tenendone conto nella relazione di stima* [REDACTED]

Con ordinanza del 28/01/2014 il G.D. della procedura in epigrafe nominava il sottoscritto Dott. Ing. Marco Tamburini, iscritto all’Albo degli ingegneri della provincia di Siracusa al n.1331 sez.A, assegnando l’incarico di **provvedere all’aggiornamento della stima e rispondere ai quesiti di cui alla sopra citata istanza del Curatore.**

In osservanza all’incarico ricevuto, dato il lasso di tempo intercorso dalla relazione del dott. Alma, ho provveduto a verificare l’attuale documentazione catastale, rispetto a quella presente in atti.

Al termine di dette indagini, ho effettuato i sopralluoghi presso gli immobili da stimare, in particolare nelle date 07/05/2014 e 16/07/2014, esperando le indagini tecniche ed i rilievi necessari per l’approntamento della presente relazione, debitamente corredata di documentazione grafica e fotografica



dei luoghi, nonché della documentazione catastale aggiornata.

**IMMOBILI DA STIMARE**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] Magazzino ubicato in Lentini, Via Caltanissetta nn.12-14-16, in Catasto al foglio 95, particella 566, subalterni 1 e 3; Lastrico solare soprastante, in Catasto al foglio 95, particella 566, subalterno 2; il tutto per la piena proprietà.

[REDACTED] Locale commerciale con annesso magazzino ubicato in Lentini, fra la Via Riccardo da Lentini, la Via Vittorio Emanuele III e la Via Caltanissetta, in Catasto al foglio 95, particella 473, subalterno 1 (piena proprietà); lastrico solare soprastante, in Catasto al foglio 95, particella 473, subalterno 2 (metà indivisa).

3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

4. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED] Stacco di terreno in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in  
Catasto al foglio 48, particelle 193 e 293 (piena proprietà).

[REDACTED] Stacco di terreno in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in  
Catasto al foglio 48, particella 246 (piena proprietà).

[REDACTED] Stacco di terreno in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in  
Catasto al foglio 48, particella 195 e 295 (piena proprietà).

[REDACTED] Stacco di terreno in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in  
Catasto al foglio 48, particella 245 e 312 (piena proprietà).

### **LOTTO DI BENI N.1**

#### **Identificazione dei beni**

Magazzino, ubicato in Lentini, Via Caltanissetta nn.12-14-16, piani terra,  
cantinato e lastrico solare, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini  
al foglio 95, particella 566, subalterni 1 (piano terra), 2 (lastrico solare), 3  
(piano cantinato).

#### **Descrizione degli immobili**

Trattasi di un immobile, adibito a deposito, distribuito su due livelli, di cui  
uno interrato, con sovrastante lastrico solare praticabile, accessibile per mezzo  
della scala di collegamento interna.

All'immobile si accede direttamente dalla Via Caltanissetta, su cui  
prospettano i tre varchi, di cui uno risulta attualmente murato, mentre gli altri  
due sono dotati di saracinesche metalliche.

Il fabbricato ricade all'interno del centro abitato di Lentini, in prossimità  
dell'intersezione con la Via Vittorio Emanuele III. Tale zona ha prevalente  
destinazione d'uso residenziale, ma sono ammesse anche destinazioni





d'uso produttiva, commerciale e ricettiva; risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione e pertanto risulta di ottima appetibilità commerciale.

Le tre elevazioni del fabbricato si presentano a pianta rettangolare, con superficie commerciale complessivamente pari a mq.650,00, realizzate con struttura intelaiata in c.a., con solaio intermedio realizzato con soletta piena in c.a., idoneo a sopportare notevoli sovraccarichi, solaio di copertura in latero-cemento, scala interna in c.a.

La superficie netta del piano cantinato è pari a circa mq. 290,00, con altezza libera interna pari a m.3,65, mentre la superficie netta del piano terra è pari a circa mq. 275,00, con altezza libera interna pari a m.4,70. Infine, il lastrico solare presenta superficie netta pari a mq. 265, al netto del torrino scala.

L'immobile è costituito da ambienti unici sui due livelli, senza divisioni interne e, in corrispondenza dell'ingresso identificato per mezzo del civico n.12, è presente un'apertura praticata sul solaio posto fra il piano terra e il piano cantinato, originariamente prevista per la movimentazione verticale delle masserizie stipate all'interno del magazzino.

Al piano cantinato sono presenti tre lucernari, realizzati al di sotto del marciapiede pedonale, attraverso i quali il locale posto a piano interrato riceve illuminazione indiretta.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato e privo di finiture, quali intonaci, pavimenti, impianti tecnologici.

Il lastrico solare è raggiungibile per mezzo della scala di collegamento interna e presenta pavimentazione in marmette di cemento.

Data la cospicua presenza di detriti e di vegetazione, riscontrata su detta copertura, in prossimità degli imbocchi dei pluviali di scarico delle acque



meteoriche, è lecito supporre il non corretto smaltimento delle stesse, con evidenti rischi per le strutture.

### **Confini e dati catastali**

Il fabbricato in oggetto confina a Sud con la Via Caltanissetta, ad Est confina con immobile di proprietà [redacted] [redacted] ad Ovest confina con edificio condominiale [redacted] mentre a Nord con immobile di terzi.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini, i vari livelli del fabbricato risultano intestati, per ineseguita voltura catastale, a Bombaci Alfia, nata a Lentini l'11/05/1920 e riportati al foglio 95, particella 566:

- piano terra, subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 256 m<sup>2</sup>,  
rendita € 516,63
- piano cantinato, subalterno 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 272 m<sup>2</sup>,  
rendita € 407,38
- lastrico solare, subalterno 2, categoria F/5, superficie catastale 263 m<sup>2</sup>.

Al Catasto Terreni l'area di sedime del fabbricato è censita al foglio 68, particella 568 (ex 125/C) (v. allegati).

### **Situazione urbanistica dei beni**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] (v. allegati).

Gli immobili si presentano, allo stato, conformi alle planimetrie catastali in atti (v. allegati).



Il fabbricato risulta ubicato all'interno della zona "B3-1" (centro urbano con edilizia semintensiva del vigente PRG del Comune di Lentini, con densità edilizia fondiaria massima pari a mc/mq 5,00 (v. all. certificato di destinazione urbanistica prot.n.28616).

Allo stato attuale, pertanto, non è possibile realizzare alcuna sopraelevazione, essendo stata la volumetria assentibile interamente utilizzata.

### **Stima del bene**

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula  $V_c = (V_m + V_a) / 2$ .

### **Stima per valore commerciale**

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali,





per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 500,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>MAGAZZINO</i>	<i>650,00</i>	<i>500,00</i>	<i>325.000,00</i>

$$V_c = € 325.000,00$$

#### **Stima per capitalizzazione dei redditi**

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula  $V_a = R/r$ .

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 1.500,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 18.000,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, etc., determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 18.000,00 \times 0,75 = € 13.500,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al



saggio di capitalizzazione, che trattandosi di magazzini ubicati nell'abitato di Lentini, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 13.500,00 / 4,0\% = € 337.500,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 325.000,00 + € 337.500,00) / 2 = € 331.250,00$$

## **LOTTO DI BENI N.2**

### **Identificazione dei beni**

Locale commerciale con annesso magazzino, ubicato in Lentini, Via Riccardo da Lentini nn.1-3-5-7-9-11, Via Vittorio Emanuele III nn.73-75 e Via Caltanissetta nn.2-4-6-8-10, per l'intero al piano terra e per la metà indivisa del lastrico solare soprastante, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 95, particella 473, subalterni 1 (piano terra), 2 (lastrico solare).

### **Descrizione degli immobili**

Trattasi di un immobile, in parte adibito ad attività commerciale e in parte adibito a deposito, distribuito su un solo livello, con sovrastante lastrico solare non accessibile, per l'assenza di vie d'accesso.

All'immobile si accede direttamente dalle vie Riccardo da Lentini, Vittorio Emanuele III e Caltanissetta, su cui prospettano i numerosi varchi, dotati di saracinesche metalliche.

Il fabbricato ricade all'interno del centro abitato di Lentini, in corrispondenza dell'intersezione fra le vie Riccardo da Lentini, Vittorio Emanuele III e Caltanissetta. Tale zona ha prevalente destinazione d'uso residenziale, ma



sono ammesse anche destinazioni d'uso produttiva, commerciale e ricettiva; risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione e pertanto risulta di ottima appetibilità commerciale.

Il fabbricato si presenta a forma di pentagono irregolare, interamente su un unico livello, a meno di una piccola porzione soppalcata (mq. 33,00), con superficie commerciale complessivamente pari a mq.460,00, realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solaio di copertura in latero-cemento.

La superficie netta complessiva è pari a circa mq. 427,00 per il piano terra, con altezza libera interna pari a m.4,70 e la superficie utile del lastrico solare è pari a mq. 400.

L'immobile al piano terra è costituito da una zona vendita (mq.120), in corrispondenza dell'intersezione fra le vie Riccardo da Lentini, Vittorio Emanuele III e Caltanissetta, con annessi uffici prospicienti la Via Caltanissetta (mq.45), e da due ampi magazzini (mq.95 - mq.150), ciascuno con accessi contrapposti sulle vie Caltanissetta e Riccardo da Lentini.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato e con finiture da ripristinare, quali intonaci, pavimenti, impianti tecnologici. Ampie porzioni dell'intradosso del solaio di copertura si presentavano, inoltre, fortemente degradate, con distacchi di laterizi e fenomeni di ossidazione dei ferri, certamente a causa della mancata manutenzione dell'impermeabilizzazione posta sulla copertura.

I tamponamenti sono realizzati in parte con blocchi squadri di arenaria e in parte con laterizi, dello spessore medio di cm. 25.

I due locali adibiti a magazzino si presentano privi di finiture ed impianti tecnologici, mentre l'area vendita e gli annessi uffici si presentano rifiniti,





ma con finiture in stato di degrado e impianti da verificare: sono presenti pavimentazione in linoleum e in ceramica, pareti e soffitto intonacati al civile, infissi interni in alluminio.

Il lastrico solare non è attualmente raggiungibile, in quanto non è presente un collegamento verticale con il piano terra e si presenta coperto con uno strato di guaina bituminosa, che non lascia intravedere la composizione degli strati sottostanti.

Data la cospicua presenza di detriti e di vegetazione, riscontrata in prossimità degli imbocchi dei pluviali di scarico delle acque meteoriche del terrazzo in parola, è lecito supporre il non corretto smaltimento delle stesse, con evidenti rischi per le strutture.

#### **Confini e dati catastali**

Il fabbricato in oggetto confina a Nord con la Via Riccardo da Lentini, ad Est confina con la Via Vittorio Emanuele III, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Sud confina con la Via Caltanissetta.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini, l'immobile a piano terra risulta riportato al Foglio 95, particella 473, subalterno 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 207 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 1.689,12. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si noti, oltre alla errata intestazione, anche la errata consistenza attribuita all'immobile, pari a mq. 207,00, in luogo di quanto rilevato in sede di sopralluogo, da cui è risultata una superficie commerciale, per il solo



piano terra, pari a mq. 460,00

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini, il **lastrico solare** risulta riportato al Foglio 95, particella 473, subalterno 2, categoria F/5, consistenza 344 m<sup>2</sup>. [REDACTED]

[REDACTED]

**Situazione urbanistica dei beni**

Dalla documentazione in atti si è riscontrato che gli immobili in oggetto sono stati realizzati nel 1958 ed in data 08/01/1959 è stato rilasciato il certificato di agibilità - pratica n.76 - relativo all'immobile a piano terra (v. allegati).

Successivamente, con licenza edilizia del 14/07/1977 è stato approvato il progetto relativo alla sopraelevazione del fabbricato, che tuttavia non fu portato in esecuzione (v. allegati).

L'immobile a **piano terra** risulta di proprietà dei falliti [REDACTED]

[REDACTED]

Il **lastrico solare** risulta di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato di fatto riscontrato, relativamente ai locali a piano terra, è differente rispetto alla planimetria catastale in atti, in quanto l'area attualmente occupata dai due magazzini è rappresentata indivisa e, inoltre, vi sono lievi differenze nella superficie destinata alla vendita (v. allegati).

La planimetria catastale del lastrico solare non è stata rinvenuta negli archivi del catasto.

Il fabbricato risulta ubicato all'interno della zona "B3-1" (centro urbano con edilizia semintensiva del vigente PRG del Comune di Lentini, con densità edilizia fondiaria massima pari a mc/mq 5,00 (v. all. certificato di destinazione urbanistica prot.n.28616).

Allo stato attuale, pertanto, non è possibile realizzare alcuna sopraelevazione, essendo stata la volumetria assentibile interamente utilizzata.

### **Stima dei beni**

In virtù di quanto sopra esposto, tenuto conto che, mentre per il locale a piano terra, la quota disponibile al fallimento è pari all'intera proprietà, per il lastrico solare, invece, la quota disponibile è pari alla metà indivisa, si effettueranno due valutazioni distinte per le due porzioni di fabbricato.

Per valutare il lastrico solare, non essendo utilizzabile il metodo analitico per l'impossibilità di mettere a reddito la superficie, si ricorrerà alla sola stima per valore commerciale.

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo



della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula  $V_c = (V_m + V_a) / 2$ .

### **Stima per valore commerciale**

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale per la porzione adibita a negozio e uffici, di € 500,00 al metro quadrato di superficie commerciale per la porzione adibita a magazzino e di € 150,00 al metro quadrato di superficie per il lastrico solare.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE [€]</i>
---------------------	------------------------	-------------	-------------------





NEGOZIO	205,00	1.500,00	307.500,00
---------	--------	----------	------------

MAGAZZINO	255,00	500,00	127.500,00
-----------	--------	--------	------------

Vc1 = € 435.000,00

LASTRICO	240,00	150,00	36.000,00
----------	--------	--------	-----------

Vc2 = € 36.000,00

### Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula  $V_a = R/r$ .

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 2.500,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 30.000,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, etc., determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 30.000,00 \times 0,75 = € 22.500,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di negozi e magazzini ubicati nell'abitato di Lentini, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_{a1} = € 22.500,00 / 4,0\% = € 562.500,00$$



In definitiva si assume il più probabile valore di mercato dell'immobile a piano terra pari alla media di entrambe le stime:

$$V_{m1} = (\text{€ } 435.000,00 + \text{€ } 562.500,00) / 2 = \text{€ } 498.750,00$$

Il più probabile valore di mercato del lastrico solare si assume dalla stima per valore commerciale, quindi pari a:

$$V_{m2} = V_{c2} = \text{€ } 36.000,00$$

La quota in favore della procedura, pari al 50%, viene, pertanto, stimata in:

$$V_{mq2} = V_{m2} \times 50\% = \text{€ } 18.000,00 \quad \dagger$$

Infine, il valore di mercato del lotto n.2 in oggetto, formato dalla piena proprietà dell'immobile a piano terra e dalla metà indivisa del lastrico solare soprastante è pari a:

$$V_m = V_{m1} + V_{mq2} = \text{€ } 498.750,00 + \text{€ } 18.000,00 = \text{€ } 516.750,00$$

[REDACTED]

**LOTTO DI BENI 3**

**Identificazione dei beni**

Stacco di terreno di ha 1.66.79 in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in Catasto al foglio 48, particelle 193 e 293.

**Descrizione degli immobili**

Trattasi di uno stacco di terreno, originariamente piantumato ad agrumeto, esteso ha 1.66.79 (mq. 16.679,00), ubicato in contrada Casabianca dell'agro di Lentini.

Tale zona, posta a circa otto chilometri ad Ovest del centro abitato di Lentini, è raggiungibile percorrendo la S.P. n.16 e, quindi, la stradella consortile che serve le contrade Casabianca e Marchese.



che costituisce il lotto (agrumeto) corrisponde solo in parte all'attuale destinazione d'uso del terreno, tenuto conto delle attuali condizioni del terreno, della esposizione, della presunta discreta fertilità, della discreta estensione, dell'assenza di fabbricati rurali, della distanza dal centro abitato, delle condizioni di accesso, si è ritenuto di valutare il terreno *de quo* operando la media fra i valori agricoli medi delle colture di agrumeto (€/ha 38.500,00) e incolto produttivo (€/ha 2.500,00), previsti per la Regione Agraria n.4 denominata "Piana di Lentini".

Il più probabile valore di mercato dell'immobile resta pertanto determinato in:

$$V_m = \text{ha } 1.66.79 \times \text{€/ha } (38.500,00 + 2.500,00) / 2 = \text{€ } 34.191,95$$

1. Lotto n.1: N.C.E.U. Lentini fg. 95, p.lla 566, sub. 1-2-3

Valore stimato: € **331.250,00**

Quota in favore della procedura: 1/1 pari a € **331.250,00**

2. Lotto n.2: N.C.E.U. Lentini fg. 95, p.lla 473, sub. 1 (piena





proprietà); N.C.E.U. Lentini fg. 95, p.lla 473, sub. 2 (meta indivisa)

Valore stimato: € 516.750,00 + 18.000,00 = € 534.750,00

Quota in favore della procedura: 1/1 pari a € 516.750,00 + 18.000,00 = € 534.750,00

[REDACTED]

● Lotto n. 3: N.C.T. Lentini fg.48, p.lle193 e 293

Valore stimato: € 34.191,95

Quota in favore della procedura: 1/1 pari a € 34.191,95

[REDACTED]



[REDACTED]

\* \* \* \* \*

Avendo espletato il mandato ricevuto si rassegna la presente relazione alla quale restano allegati:

- verbali di sopralluogo;
- documentazione catastale (visure, planimetrie, mappe);
- rogiti notarili e note di trascrizione;
- documentazione urbanistica (concessioni, abitabilità, c.d.u.);
- elaborato fotografico con n°39 fotocolor;
- specifica delle competenze tecniche.

Siracusa, 15 aprile 2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco Tamburini

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n.82/2005 e s.m.i.*



Comune di LENTINIProvincia di Siracusa**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'****IL SINDACO**

Visti i verbali d'ispezione in data 2 gennaio 1959 dell'Ufficiale Sanitario  
 Sig. Dott. Francesco Cormaci e in data 2 gennaio 1959  
 dell'Ingegnere Sig. dott. Salvatore Cosentino a ciò delegato dei quali risulta  
 che la (1) costruzione della casa (2) urbana di proprietà del  
 Sig. [REDACTED]  
 sita in Lentini Via Stazione - lato sinistro N.  
 composta di N. 1 vani utili e N. 1 vani accessori confine con (3) al pian terreno;  
confine con la provinciale Lentini-Stazione, Via Vittorio Emanuele  
III e terreno del sig. Ferrauto Vincenzo. Lavori iniziati il 24/6/1957  
e ~~proseguiti~~ ultimati il 30/12/1958, per complessivi mq. 418. =  
 è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 3/4/1957  
 ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate  
 dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre  
 cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data \_\_\_\_\_ delle opere in cemento armato rilasciato  
 dall' \_\_\_\_\_

e trasmesso dalla Prefettura al Comune con nota n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Visti gli art. 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

Visti gli art. \_\_\_\_\_ del locale Regolamento d'Igiene;

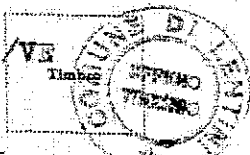
Vista la ricevuta N. 3718 in data 5/1/1959 di L. 1000 rilasciata dall'Ufficio  
 del Registro di Lentini comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di  
 concessione governativa;

**A U T O R I Z Z A**

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge [REDACTED]

Dalla Residenza Municipale, li 8/1/1959 19

Ing. CS/VE



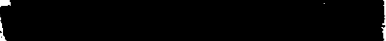
IL SINDACO

Comune di Leontini

Provincia di Siracusa

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**

**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. 

per essere autorizzato a costruire una casa di ab. Vaghi

in questo Comune al mapp. in Via Sella Spagnola

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 3-4-52

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data /

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data /

(1)

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la Legge Comunale e Provinciale;

Viste le disposizioni recate dal Codice Civile, Libro Terzo, in materia di proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede il proprio

**NULLA OSTA**

al Signor 

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di Edilizia, di Igiene e di Polizia Locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.

riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

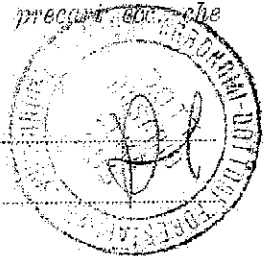
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od a altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) - L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precisi ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.



Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, o un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 4-4-54 19



IL SINDACO

*V. [Signature]*





# CITTA' DI LENTINI

Provincia di Siracusa

4° Settore

Urbanistica - Edilizia Privata - Protezione Civile

Rif. Prot. N. 12671/2014

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

VISTA l'istanza prot. n. 12671 del 04/06/2014 presentata dall'ing. TAMBURINI Marco;  
VISTA la Determina del Sindaco n. 26/2012;  
VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;  
VISTO l'art. 18 della Legge 28/02/1985 n. 47, comma 2 e 3;  
VISTA la Legge n. 127 del 15/05/1997 e successiva Legge Regionale n. 23 del 07/09/1998;

### CERTIFICA

che i terreni ubicati in territorio di Lentini riportati in Catasto al:

- foglio di mappa n. 48 particelle n. 193-194-195-245-246-293-295-305-306-312-721-1005-1006-1007.....

### RICADONO

in zona "E" (zona agricola), del P.R.G. del Comune di Lentini approvato con D.A. n. 1267/89 del 07/10/1989. In tale zona è consentita la costruzione di abitazioni ed attrezzature da realizzarsi, qualora ne sussistano le condizioni, nel rispetto:

- degli art. 53 e 54 delle N.T.A. del P.R.G.;
- del D.M. 01/04/1968 (distacchi dal ciglio stradale);
- della Legge 08/08/1985 n. 431 (tutela delle zone di particolare interesse ambientale);
- del D.L. 22-01-2004 n. 42 (tutela delle zone paesaggistiche)
- del D.P.R. 11/07/1980 n. 753 (distanza dalla ferrovia);
- dell'art. 6 delle L.R. 31/05/1994 n. 17;

Nelle predette zone "E" (agricole) sono consentite, altresì, interventi produttivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 delle L.R. 31/05/1994 n. 17.

### REGIME VINCOLISTICO

L'area oggetto del presente certificato non è gravata da vincoli.

*Il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ha validità un anno a partire dalla data di emissione, sempre che in tale lasso di tempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dell'Ente, si rilascia in carta semplice, per gli usi dove la legge prescrive il bollo.*

Lentini, li 13/06/2014

**Il Responsabile dell'Ufficio**

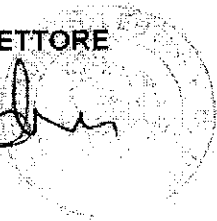
(d.ssa C. Vasile)

**Il Responsabile del Servizio**

(arch. G. Castro)

**IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE**

(Arch. Giuseppe Lundari)







N=4400

E=20200

6-Mag-2014 19:33  
Prot. n. T300602/2014  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

1 Particella: 195

Comune: LENTINI  
Foglio: 48







