

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
LOTTE SECONDA VENDITA

DAL n. 1 al n. 23

Il Perito estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio

INDICE

RELAZIONE

1	PREMESSA	Pag. 3
2	LOTTO DI VENDITA 1	Pag. 21
3	LOTTO DI VENDITA 2	Pag. 51
4	LOTTO DI VENDITA 3	Pag. 76
5	LOTTO DI VENDITA 4	Pag. 103
6	LOTTO DI VENDITA 5	Pag. 130
7	LOTTO DI VENDITA 6	Pag. 158
8	LOTTO DI VENDITA 7	Pag. 186
9	LOTTO DI VENDITA 8	Pag. 213
10	LOTTO DI VENDITA 9	Pag. 241
11	LOTTO DI VENDITA 10	Pag. 269
12	LOTTO DI VENDITA 11	Pag. 296
13	LOTTO DI VENDITA 12	Pag. 324
14	LOTTO DI VENDITA 13	Pag. 362
15	LOTTO DI VENDITA 14	Pag. 388
16	LOTTO DI VENDITA 15	Pag. 418
17	LOTTO DI VENDITA 16	Pag. 449
18	LOTTO DI VENDITA 17	Pag. 479
19	LOTTO DI VENDITA 18	Pag. 508
20	LOTTO DI VENDITA 19	Pag. 537
21	LOTTO DI VENDITA 20	Pag. 568
22	LOTTO DI VENDITA 21	Pag. 599
23	LOTTO DI VENDITA 22	Pag. 630



24 LOTTO DI VENDITA 23

Pag. 654

25 CONCLUSIONI

Pag. 677

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

FASCICOLO 8: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 8

FASCICOLO 9: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 9

FASCICOLO 10: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 10

FASCICOLO 11: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 11

FASCICOLO 12: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 12

FASCICOLO 13: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 13

FASCICOLO 14: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 14

FASCICOLO 15: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 15

FASCICOLO 16: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 16

FASCICOLO 17: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 17

FASCICOLO 18: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 18

FASCICOLO 19: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 19

FASCICOLO 20: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 20

FASCICOLO 21: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 21

FASCICOLO 22: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 22

FASCICOLO 23: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 23

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. 23.**

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. 42 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio e (Scala B) piano quarto interno 8 (Rif. E-7) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 31;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. E42) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 54.

LOTTO N. 2

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. 3

Beni immobili presenti al n. 1 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 terra interno 1 (Rif. A-1) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 26;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A1) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 12.

LOTTO N. 4

Beni immobili presenti al n. 2 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 terra interno 2 (Rif. A-2) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 25;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A2) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 6.

LOTTO N. 5

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. 6

Beni immobili presenti al n. 4 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 4 (Rif. A-4) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 27;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A4) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 9.

LOTTO N. 7

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. 8

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. 9

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. 10

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. 11

Beni immobili presenti al n. 10 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 10 (Rif. A-10) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 33;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A10) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 7.

LOTTO N. 12

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.

LOTTO N. 13

Beni immobili presenti al n. 56, 57, 58 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci Edificio E ed F:
 - Magazzino piano terra interno 1 (Rif. E-C0) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 71;
 - Magazzino piano terra interno 1 (Rif. F-C1, F-C2) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 9.

LOTTO N. 14

Beni immobili presenti al n. 45 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano primo interno 1 (Rif. F-1) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 15;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. 45) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 61, 63.

LOTTO N. 15

Beni immobili presenti al n. 50 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano terzo interno 5 (Rif. F-6) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 26;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. 50) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 59, 62.

LOTTO N. 16

Beni immobili presenti al n. 52 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano quarto interno 7 (Rif. F-8) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 32;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. 52) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 56.

LOTTO N. 17

Beni immobili presenti al n. 51 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano quarto interno 8 (Rif. F-7) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 33;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. 51) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 68.

LOTTO N. 18

Beni immobili presenti al n. 37 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano primo interno 1 (Rif. E-2) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 12;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. 37) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 41.

LOTTO N. 19

Beni immobili presenti al n. 38 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano secondo interno 4 (Rif. E-3) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 19;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. 38) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 44, 45.

LOTTO N. 20

Beni immobili presenti al n. 40 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano terzo interno 6 (Rif. E-5) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 25;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. 40) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 55.

LOTTO N. 21

Beni immobili presenti al n. 70 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H (Scala B) piano terra interno 1 (Rif. H-2) in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 2;
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato (Rif. 70) in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 65.

LOTTO N. 22

Beni immobili non presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ma in capo alla curatela ossia:

- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato interno 1 e 2 in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 73.

LOTTO N. 23

Beni immobili non presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ma in capo alla curatela ossia:

- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato interno 5 in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 70.

Allo stato attuale i lotti, pronti alla vendita sono quelli individuati dal n. 1 al n. 23, che sinteticamente vengono elencati con l'indirizzo, e lo stato di occupazione:

LOTTO	INV.	INVENTARIO FAZIO	INDIRIZZO	EDIFICIO	PIANO	OCCUPANTE
1	42	LOTTO3 E7/E42	Via Gramsci 48 Carlentini	E	3	
2	28	LOTTO 14 C8	Via Pancali 3 Carlentini	C	3	
3	1	LOTTO15 A1/A1	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	TERRA	
4	2	LOTTO16 A2/A2	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	TERRA	
5	3	LOTTO17 A3/A3	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	1	
6	4	LOTTO18 A4/A4	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	1	
7	5	LOTTO19 A5/A5	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	2	
8	6	LOTTO20 A6/A6	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	2	
9	8	LOTTO21 A8/A8	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	3	
10	9	LOTTO22 A9/A9	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	4	
11	10	LOTTO23 A10/A10	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	4	
12	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	
13	56	LOTTO24.6 B6/B16	Via Gramsci n. 28 Carlentini	B	2	
	57-58	LOTTO33 E-C0, LOTTO 34 F-C1 F-C2	Via Gramsci n. 32 Carlentini	E-F	TERRA	
14	45	LOTTO 45 F45/F1	Via Gramsci 48 Carlentini	F	3	
15	50	LOTTO 50 F50/F6	Via Gramsci 48 Carlentini	F	3	
16	52	LOTTO 52 F52/F8	Via Gramsci 48 Carlentini	F	4	
17	51	LOTTO 51 F51/F7	Via Gramsci 48 Carlentini	F	4	
18	37	LOTTO 37 E37/E2	Via Gramsci 48 Carlentini	E	1	
19	38	LOTTO 38 E38/E3	Via Gramsci 48 Carlentini	E	2	
20	40	LOTTO 40 E40/E5	Via Gramsci 48 Carlentini	E	3	
21	70	LOTTO 70 H70/H2	Via Gramsci 6 Carlentini	H	TERRA	
22	77	LOTTO 77 HI 1-2	Via Gramsci 6 Carlentini	H	SEMIN	
23	77	LOTTO 77 HI 5	Via Gramsci 6 Carlentini	H	SEMIN	

I riferimenti catastali di ciascun lotto di vendita sono:

LOTTO	INV.	INVENTARIO FAZIO	INDIRIZZO	FOGLIO	PART.	SUB.
1	42	LOTTO3 E7/E42	Via Gramsci 48 Carlentini	16	357	31-54
2	28	LOTTO 14 C8	Via Pancali 3 Carlentini	16	355	9-11
3	1	LOTTO15 A1/A1	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	26-12
4	2	LOTTO16 A2/A2	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	25-6
5	3	LOTTO17 A3/A3	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	28-13

6	4	LOTTO18 A4/A4	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	27-9
7	5	LOTTO19 A5/A5	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	30-23
8	6	LOTTO20 A6/A6	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	29-5
9	8	LOTTO21 A8/A8	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	31-10
10	9	LOTTO22 A9/A9	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	34-8
11	10	LOTTO23 A10/A10	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	33-7
12	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
13	20	LOTTO24.10 B10/B20	Via Pancali n. 5 Carlentini	16	2455	44-20
	56	LOTTO24.6 B6/B16	Via Gramsci 28 Carlentini	16	357	71
13	57-58	LOTTO33 E-C0, LOTTO 34 F-C1 F-C2	Via Gramsci 32 Carlentini	16	357	9
	14	45	LOTTO 45 F45/F1	Via Gramsci 48 Carlentini	16	357
15	50	LOTTO 50 F50/F6	Via Gramsci 48 Carlentini	16	357	26-59-62
16	52	LOTTO 52 F52/F8	Via Gramsci 48 Carlentini	16	357	32-56
17	51	LOTTO 51 F51/F7	Via Gramsci 48 Carlentini	16	357	33-68
18	37	LOTTO 37 E37/E2	Via Gramsci 48 Carlentini	16	357	12-41
19	38	LOTTO 38 E38/E3	Via Gramsci 48 Carlentini	16	357	19-44-45
20	40	LOTTO 40 E40/E5	Via Gramsci 48 Carlentini	16	357	25-55
21	70	LOTTO 70 H70/H2	Via Gramsci 6 Carlentini	16	2502	2-65
22	77	LOTTO 77 HI 1-2	Via Gramsci 6 Carlentini	16	2502	73
23	77	LOTTO 77 HI5	Via Gramsci 6 Carlentini	16	2502	70

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

Sono parte integrante della presente perizia n. 23 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 nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 05/10/2016 alle ore 11,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e XXXXXXXXXX in qualità di occupante dell'unità immobiliare in oggetto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16). Per meglio intuire le foto riportate nell'allegato 16 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.

Dai sopralluoghi effettuati 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 Gramsci n. 48 edificio E (Scala B) (identificazione fallimento inv. N. 42 E-7), interno 8 piano quarto, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 31 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N. 42 E-42) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 54.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 redatto in data 10/09/1987 dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 11);
8. Certificato di attestazione sullo stato grezzo rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 (Allegato 12);
9. Contratto preliminare di vendita del 26/05/1987 tra la società Edilsantuzzi di Ossino Agata & C S.a.s. e i [REDACTED] (Allegato 13);

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

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 in data 02/06/2017 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio D, E, F" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

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

L'edificio viene identificato come E 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 cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano terra da locali commerciali da cui si accede direttamente dall'esterno. 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con altra proprietà, ad Est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a Sud con proprietà della stessa ditta costruttrice, ad Ovest Via Gramsci ed area destinata a verde pubblico (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio E (Scala B), al secondo piano interno 3, confinante a nord con edificio d, a sud, est ed ovest con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

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 Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano quarto interno 8 (inventario n. 42 Rif. E-7);
- 2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (inventario n. 42 rif. E42).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 48.

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. 357 Sub 31	2	7 vani	€ 488,05
Garage	F. 16 Part. 357 Sub 54	5	22 m ²	€ 74,99

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al quarto piano interno 8, confinante a est con altra proprietà, ad Sud e Ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice, a Nord con Via Gramsci ed area destinata a verde pubblico (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 6 vani accessori (Cottura, Lavanderia, corridoio, ingresso, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 42 confinante da lati lato con il box assegnato ad altro condomino, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, pertanto non esiste il regolamento. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di

acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone (Allegato 16 foto n. 5), l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala (Allegato 16 foto n. 7).

Dalle informazioni raccolte sembrerebbe che non esistano quote condominiali.

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 al quarto piano di un edificio a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto nn. 1, 2, 3 e 4) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa) (Allegato 16 foto n. 8). L'impianto citofonico è presente nei pressi del portone interno dell'edificio (Allegato 16 foto n. 5).

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 Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud, Est ed Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E-Scala B (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al quarto piano interno 8, confinante a est con altra proprietà, ad Sud e Ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice, a Nord con Via Gramsci ed area destinata a verde pubblico (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 6 vani accessori (Cottura, Lavanderia, corridoio, ingresso, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di sud, est ed ovest sono presenti balconi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4).

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4, Allegato 16 Foto n. 28) identificato con il numero interno 42 confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato con area condominiale (Allegato 16 foto nn. 36, 37).

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato (Allegato 16 Foto n. 40).

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica (Allegato 16 foto nn. 30).

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 32,50 m ² (Allegato 16 foto n. 19)
2	Corridoio Superficie netta 7,00 m ² (Allegato 16 foto n. 9)
3	Ingresso Superficie netta 4,86 m ² (Allegato 16 foto n. 10)
4	Cucina Superficie netta 11,34 m ²
5	Cottura Superficie netta 3,00 m ²
6	Lavanderia Superficie netta 4,30 m ² (Allegato 16 foto nn. 11)

7	Camera 1 Superficie netta 16,20 m ² (Allegato 16 foto n. 16)
8	Camera 2 Superficie netta 17,60 m ² (Allegato 16 foto n. 17)
9	Camera 3 Superficie netta 15,40 m ² (Allegato 16 foto n. 18)
10	Bagno Superficie netta 6,40 m ² (Allegato 16 foto n. 14)
11	Ripostiglio Superficie netta 3,48 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 100 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres (Allegato 16 foto n. 28), le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca (Allegato 16 foto n. 14).

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato (Allegato 16 foto n. 31), porte d'ingresso di tipo blindato (Allegato 16 foto n. 6), impianto elettrico (Allegato 16 foto nn. 24, 25), impianto di climatizzazione invernale con radiatori a parete e caldaia a gas esterna (Allegato 16 foto n. 27), infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc (Allegato 16 foto n. 0), pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico (Allegato 16 foto n. 5).

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti (Allegato 16 foto nn. 12, 13, 15, 28, 29), denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai paini superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che

dai ballatoi dei balconi (Allegato 16 foto nn. 3, 4, 20, 21, 22, 23, 32, 33). I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati (Allegato 16 foto nn. 39) 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto (Allegato 16 foto n. 38) ed è collegato alla rete fognaria comunale. L'immobile risulta inoltre collegato a rete di distribuzione del gas metano.

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

1	Balcone 1 Superficie 7,56 m ² (Allegato 16 foto n. 3)
2	Balcone 2 Superficie 6,65 m ² (Allegato 16 foto n. 4)
3	Balcone 3 Superficie 7,42 m ² (Allegato 16 foto n. 4)
4	Balcone 4 Superficie 4,65 m ² (Allegato 16 foto n. 4)
5	Balcone 5 Superficie 10,66 m ² (Allegato 16 foto n. 4)
6	Terrazza quinto piano Superficie 126,63 m ² (Allegato 16 foto nn. 32, 33)

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

I box auto si trovano al piano interrato a cui si accede esclusivamente o dal vano scala interno oppure dalla rampa carrabile esterna (Allegato 16 foto n. 40).

Il box oggetto della presente perizia identificato con il n. 42 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso un cancello metallico (allegato 16 foto n. 36, 37).

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne del box sono carenti (Allegato 16 foto nn. 37). La superficie utile del box è di 18,55 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 25A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A che funge rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo (Allegato 16 foto nn. 24, 25). Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione sottotraccia.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Impianto climatizzazione invernale

L'unità immobiliare dal punto di vista della climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria (ACS) risulta essere servita da una caldaia murale a metano posta esternamente, che collega tramite tubazioni sottotraccia i radiatori posti nelle pareti dell'unità immobiliare (Allegato 16 foto nnn. 27).

La caldaia risulta in possesso del libretto di caldaia e della denuncia al catasto regionale degli impianti termici. Occorrerà effettuare una manutenzione straordinaria dell'intero impianto al fine di verificarne effettivamente il funzionamento ed eventualmente sostituire eventuali parti danneggiate, con il relativo rilascio della dichiarazione di conformità redatta ai sensi del DM 37/08 e aggiornamento del libretto di caldaia.

Impianto gas

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete cittadina del gas metano, utilizzato per l'alimentazione della caldaia per gli usi della cucina e dei bagni (Allegato 16 foto n. 26).

Occorrerà effettuare una manutenzione straordinaria, al fine di verificarne effettivamente il funzionamento e sostituire eventuali parti danneggiate, con il relativo rilascio della dichiarazione di conformità redatta ai sensi del DM 37/08.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di

conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- c **IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE INVERNALE:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto, con revisione del bollitore e sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- d **IMPIANTO ADDUZIONE GAS:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto adduzione gas, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto adduzione gas, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

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 42 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 Sig. [REDACTED] e [REDACTED] a fronte di un contratto preliminare di vendita del 26/05/1987 (Allegato 13).

Il giorno del sopralluogo ossia il 05/10/2016, l'unità immobiliare si presenta occupata dalla Sig.ra [REDACTED].

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiavi in possesso della [REDACTED].

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 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. 1 del 02/01/1985 (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 attestazione rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 con cui si dichiara che la costruzione verrà effettuata allo stato grezzo (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano secondo dell'edificio E (scala B) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 05/10/2016 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Nel locale soggiorno è stata aumentata la superficie a svantaggio dell'appartamento confinante inoltre sono stati modificati le distribuzioni dei balconi esterni. Modifica agli spazi comuni del piano garage (Allegato 15 Tav. 1, 2, 3 e 4).

Eliminazione delle difformità: Le difformità individuate, se sussistono le condizioni, potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) che in fase di accertamento di conformità indica le condizioni che l'opera difforme dovrà avere affinché possa essere sanata ugualmente.

A parere dello scrivente l'anomalia riscontrata potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) da affrontare a livello condominiale, in quanto l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio di concessione edilizia in sanatoria è subordinato al rilascio di parere positivo igienico sanitario, paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa e del Genio Civile.

Sulla futura sanabilità urbanistica della struttura appena descritta, occorre affrontare la questione della regolarità dal punto di vista sismico con gli uffici del Genio Civile. Dal punto di vista strutturale, a parere dello scrivente, da una sommaria visione degli elementi strutturali le opere potrebbero risultare ammissibili dal punto di vista sismico salvo eventuali ulteriori accertamenti e/o miglioramenti strutturali che si rendessero necessari in sede di progettazione esecutiva.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 14 LR 16/16 in misura doppia rispetto al costo di costruzione;
- Le spese per pareri igienico sanitario, Soprintendenza BB.CC. AA. E Genio Civile
- Le spese tecniche per prestazione tecnica.

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

- b Spese per redazione di documentazione per la sanatoria degli € 4.500,00
abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune ed enti preposti e spese del tecnico progettista incaricato

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 05/10/2016 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. La Sig.ra XXXXXXXXXX ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono due e precisamente l'unità immobiliare sita al quarto piano interno 8 e il box auto sito al piano interrato interno al n. 42.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), il box auto non rientra nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 05/06/2017 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 14).

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 Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano quarto interno 8 (Inv. N. 42 Rif. E7), Foglio 16 Part. 357 Sub 31 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	38,50	NORD/OVEST	1	38,50
2 Cucina	12,90	SUD/EST	1	12,90
3 Cottura	3,71	SUD/EST	1	3,71
4 Lavanderia	5,10	SUD/EST	1	5,10
4 Camera 1	18,21	SUD/EST	1	18,21
5 Camera 2	21,00	NORD/OVEST	1	21,00
6 Camera 3	18,26	NORD/OVEST	1	18,26
7 Ripostiglio	4,40	SUD/OVEST	1	4,40
8 Bagno	7,36	SUD/EST	1	7,36
9 Ingresso	5,70		1	5,70

10 Corridoio	7,80		1	7,80
11 Balcone 1	7,56	SUD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	2,26
12 Balcone 2	6,65	SUD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,99
13 Balcone 3	7,42	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,22
14 Balcone 4	4,65	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,39
15 Balcone 5	10,66	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,19
16 Terrazza	126,63		0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	17,66
SOMMANO	306,51			171,68

A) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato interno 42 (Inv. N. 42 Rif. E42), Foglio 16 Part. 357 Sub 54 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	21,17		1	21,17
SOMMANO	21,17			21,17

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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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 (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. 171,68x €/mq 550,00 = € . 94.426,75

(diconsi euro novantaquattromilaquattrocentoventisei/75)

B) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 21,17x € /mq 400,00 = €. 8.468,00
(dicomi euro ottomilaquattrocentosessantotto/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 94.426,75+ €. 8.468,00 = **€. 102.894,75**
(dicomi euro Centoduemilaottocentonovantaquattro/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 $V = R_n / r$ dove:

V = valore fabbricato

R_n (reddito netto) = $R_l - S_p$

R_l = Reddito lordo del proprietario

S_p = 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 R_l .

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 (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 450,15 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	5.401,80	1.620,54	4%	94.531,50

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 94.531,50

(diconsi euro novantaquattromilacinquecentotrentuno/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:

$$(\text{€} .102.894,75 + \text{€} . 94.531,50) = \text{€} . 197.426,25 / 2 =$$

€ . 98.713,13

(dicomi euro novantottomilasettecentotredici/13)

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:

1) Stato d'uso dell'immobile:

- Manutenzione straordinaria interna della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia
 $18\% \times \text{€} . 98.713,13 =$ **€ . 17.768,36**

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, climatizzazione invernale, idrico sanitario ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 10% del suo valore di mercato **€ . 9.871,31**

- 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 05/10/2016) 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 = € 22.704,02

- 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 €. 4.935,66
- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 4.500,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 59.779,35

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. €. 98.713,13

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 59.779,35

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 38.933,78

Arrotondamento per difetto €. **38.900,00**

(diconsi euro Trentottomilanovecento/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 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.

3.2 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).

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.

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 ²	

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

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 110 m² 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 ² (Allegato 13 foto n. 4)
2	Balcone 2 Superficie 11,22 m ² (Allegato 13 foto n. 2)
3	Lastrico solare 98,72 m ²

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 ██████████ 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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
11 Lastrico solare	98,72		0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	14,87
SOMMANO	231,60			132,50

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 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 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:

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.



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. 1 A-1), interno 1 piano terra, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 26 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 12.

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 e Allegato 12 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 piano terra 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 terra interno 1, confinante a nord con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

3 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 terra interno 1 (inventario n. 1 Rif. A-1);
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A1).

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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 26			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 12			

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 11 foto n. 1), al piano terra interno 1, 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 (Lavanderia, corridoio, bagno e 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 (Allegato 12 foto nn. 2, 3, 4, 5).

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 1 confinante da lati lato con il box assegnato ad altro condomino, 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 terra di un edificio a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra (Allegato 12 foto nn. 1, 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 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 terra interno 1, 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 (Lavanderia, corridoio, bagno e 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 (Allegato 11 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 1 confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato 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	Soggiorno Superficie netta 18,45 m ²
2	Corridoio Superficie netta 4,32 m ²
3	Ingresso Superficie netta 4,96 m ²
4	Cucina Superficie netta 16,55 m ²
5	Lavanderia Superficie netta 2,66 m ²

6	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
7	Camera 2 Superficie netta 14,00 m ²
8	Bagno Superficie netta 4,59 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 80 m² 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 ²
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m ²

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

- 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 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 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 9) 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 terra interno 1 (Inv. N. 1 Rif. A1), Foglio 16 Part. 2455 Sub 26

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

10 Balcone 2	10,47	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,14
SOMMANO	116,23			101,00

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 1 (Inv. N. 1 Rif. A1), Foglio 16 Part. 2455 Sub 12

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	23,22		1	23,22
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 TERRA 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 Cinquantacinquemilacinquecentodieci/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 TERRA 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) = Rn / r

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.410,50	1.023,15	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:

$(€.64.840,75+€. 59.683,68) = €. 124.524,43/2 =$ **€. 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 €. **6.339,33**

Arrotondamento per eccesso €. **6.400,00**

(diconsi euro Seimilaquattrocento/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. 2 A-2), interno 2 piano terra, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 25 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 6.

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 terra 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 terra interno 2, confinante a sud con vano scala, mentre agli altri lati con aria condominiale.

4 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. 7 Edificio A (Scala A) piano terra interno 2 (inventario n. 2 Rif. A-2);
- 2) Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A2).

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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 25			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 6			

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano terra interno 2, confinante a sud 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 1 e 2) (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 2 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 terra 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 terra interno 2, confinante a sud 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 1 e 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 2 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	Soggiorno Superficie netta 28,97 m ²
2	Corridoio Superficie netta 11,51 m ²
3	Cucina Superficie netta 14,72 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 14,40 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 14,82 m ²
6	Bagno 1 Superficie netta 6,97 m ²

7	Bagno 2 Superficie netta 5,00 m ²
---	---

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m² 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 10,56 m ²
2	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

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:

i Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali): dato non reperibile

ii Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: dato non reperibile

iii 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 terra interno 2 (Inv. N. 2 Rif. A2), Foglio 16 Part. 2455 Sub 25

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	32,04	NORD/OVEST	1	32,04
2 Cucina	17,11	NORD/EST	1	17,11
3 Camera 1	17,18	NORD/EST	1	17,18
4 Camera 2	17,71	NORD/OVEST	1	17,71
5 Bagno 1	8,01	NORD/OVEST	1	8,01
6 Bagno 2	5,98	NORD	1	5,98
7 Corridoio	12,46		1	12,46
8 Balcone 1	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	3,13
9 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	132,27			117,00

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 2 (Inv. N. 2 Rif. A2), Foglio 16 Part. 2455 Sub 6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	22,23		1	22,23
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 TERRA 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 = **€. 64.363,20**

(diconsi euro Sessantaquattromilatrecentosessantatre/20)

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:

€. 64.363,20+ €. 8.892,00 = **€. 73.225,20**

(diconsi euro Settantatremiladuecentoventicinque/20)

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 TERRA Abitazione di tipo civile e PIANO INTERRATO Box auto:

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 320,87 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) = Rn / r

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.850,46	1.155,14	4%	67.383,04

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 67.383,04**

(diconsi euro Sessantasettemilatrecentottantatre/04)

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:

$(€.73.225,20+€. 67.383,04) = €. 140. 638,24/2 =$ **€. 70.319,12**

(diconsi euro Settantamilatrecentodiciannove/12)

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

$$40\% \times \text{€}. 70.319,12 = \text{€}. 28.127,65$$

- 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 €. 11.954,25.
- 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 = € 16.173,40.

- 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 €. 3.515,96.
- 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 €. 62.771,25

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. €. **70.319,12**

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 62.771,25

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **7.547,87**

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.



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. 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).

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 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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
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	Soggiorno Superficie netta 18,47 m ²
2	Corridoio Superficie netta 4,32 m ²
3	Cucina Superficie netta 16,55 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 14,00 m ²
6	Bagno Superficie netta 4,59 m ²

7	Lavanderia Superficie netta 2,66 m ²
8	Ingresso Superficie netta 4,96 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 80 m² 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 ²
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m ²

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

- v. Per domande giudiziali : **nessuno**
 - vi. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
nessuno
 - vii. 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:

- ix. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile

 - x. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile

 - xi. **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	SUPERFICE 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 ² , 0,1 oltre,3	3,38
10 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,14
SOMMANO	116,23			101,00

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]
1 Box Auto	23,22		1	23,22
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.



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. 4 A-4), interno 4 piano primo, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 27 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 9.

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 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 4, 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 primo interno 4 (inventario n. 4 Rif. A-4);
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A4).

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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 27			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 9			

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio A (Scala A) (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano primo interno 4, confinante a sud 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, ripostiglio (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 4 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 4, confinante a sud 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, ripostiglio) (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 4 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	Soggiorno Superficie netta 30,81 m ²
2	Corridoio Superficie netta 5,55 m ²
3	Cucina Superficie netta 16,72 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 16,40 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 13,39 m ²
6	Bagno Superficie netta 8,20 m ²

7	Ripostiglio Superficie netta 5,12 m ²
---	---

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m² 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 ²
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m ²

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

- xii. Per domande giudiziali : **nessuno**
 - xiii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
nessuno
 - xiv. 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:

- xvi. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile

- xvii. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile

- xviii. 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 primo interno 4 (Inv. N. 4 Rif. A4), Foglio 16 Part. 2455 Sub 27

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	34,36	NORD/OVEST	1	34,36
2 Cucina	19,21	NORD/EST	1	19,21
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 Balcone 1	11,28	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	3,38
9 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,14
SOMMANO	132,35			117,10

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 4 (Inv. N. 4 Rif. A4), Foglio 16 Part. 2455 Sub 9

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	21,00		1	21,00
SOMMANO	21,00			21,00

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. 117,10x €/mq 550,00 = **€. 64.418,75**

(dicansi euro Sessantaquattromilaquattrocentodiciotto/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. 21,00x €/mq 400,00 = €. 8.400,00

(dicansi euro Ottomilaquattrocento/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 64.418,75+ €. 8.400,00 = **€. 72.818,75**

(dicansi euro Settantaduemilaottocentodiciotto/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 €. 318,90 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 [€]
	3.826,80	1.148,04	4%	66.969,00

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 66.969,00**

(diconsi euro Sessantaseimilanovecentosessantannove/00)

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:

$$(\text{€}.72.818,75 + \text{€}. 66.969,00) = \text{€}. 139. 787,75 / 2 = \quad \quad \quad \text{€. 69.893,88}$$

(diconsi euro Sessantanovemilaottocentonovantatre/88)

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

$$40\% \times \text{€}. 69.893,88 = \text{€}. 27.957,55$$

- 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 €. 11.881,96.
- 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 oggetti 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 = € 16.075,59.

- 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 €. 3.494,69.
- 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 €. 62.409,79

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. €. 69.893,88

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 62.409,79

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **7.484,08**

Arrotondamento per eccesso €. **7.500,00**

(diconsi euro Settemilacinquecento/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 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.

8.2 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).

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.

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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
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	Soggiorno Superficie netta 18,45 m ²
2	Corridoio Superficie netta 2,17 m ²
3	Cucina Superficie netta 16,55 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 14,00 m ²
6	Bagno Superficie netta 4,59 m ²

7	Lavanderia Superficie netta 2,66 m ²
8	Ingresso Superficie netta 7,14 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 80 m² 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 ²
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m ²

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

- xix. Per domande giudiziali : **nessuno**
 - xx. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
nessuno
 - xxi. 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:**

- xxiii. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- xxiv. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- xxv. **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	SUPERFICE 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 ² , 0,1 oltre,3	3,38
10 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,14
SOMMANO	116,23			101,00

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]
1 Box Auto	26,50		1	26,50
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 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 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.



9 *LOTTO DI VENDITA 8*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 8

9.1 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.

9.2 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).

9.3 *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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
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	Soggiorno Superficie netta 28,70 m ²
2	Corridoio Superficie netta 5,55 m ²
3	Cucina Superficie netta 12,16 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 16,40 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 13,39 m ²
6	Bagno Superficie netta 8,20 m ²

7	Ripostiglio Superficie netta 5,12 m ²
8	Lavanderia Superficie netta 4,18 m ²
9	Ingresso Superficie netta 3,15 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m² 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 ²
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m ²

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

xxvi. Per domande giudiziali : **nessuno**

xxvii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

xxviii. 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:

- xxx.** **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- xxxi.** **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- xxxii.** **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 ² , 0,1 oltre,3	3,38

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

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]
1 Box Auto	22,23		1	22,23
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.



10 LOTTO DI VENDITA 9

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 9

10.1 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.

10.2 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).

10.3 *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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
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	Soggiorno Superficie netta 31,60 m ²
2	Corridoio Superficie netta 5,55 m ²
3	Cucina Superficie netta 12,16 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 16,40 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 13,39 m ²
6	Bagno Superficie netta 7,38 m ²

7	Ripostiglio Superficie netta 5,12 m ²
8	Lavanderia Superficie netta 4,18 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m² 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 ²
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m ²

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

xxxiii. Per domande giudiziali : **nessuno**

xxxiv. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

xxxv. 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:**

- xxxvii. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- xxxviii. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- xxxix. 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 ² , 0,1 oltre,3	3,38
10 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,14
SOMMANO	132,29			117,00

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]
1 Box Auto	21,60		1	21,60
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 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 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.



11 LOTTO DI VENDITA 10

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 10

11.1 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.

11.2 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).

11.3 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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
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, 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.

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	Soggiorno Superficie netta 37,08 m ²
2	Corridoio Superficie netta 4,75 m ²
3	Cucina Superficie netta 16,55 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 11,50 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 15,17 m ²
6	Bagno Superficie netta 5,99 m ²

7	Lavanderia Superficie netta 2,66 m ²
---	--

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m² 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 ²
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m ²

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

- xl. Per domande giudiziali : **nessuno**
 - xli. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
nessuno
 - xlii. 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:**

- xliv. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- xlv. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- xlvi. **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 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 ² , 0,1 oltre,3	3,38
9 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,14
SOMMANO	129,74			114,51

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]
1 Box Auto	22,41		1	22,41
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.



12 LOTTO DI VENDITA 11

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 11

12.1 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.

12.2 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. 10 A-10), interno 10 piano quarto, con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 33 e il box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2455 Sub. 7.

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).

12.3 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. 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 10, 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 quarto interno 10 (inventario n. 10 Rif. A-10);
- Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A10).

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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento di tipo civile	F. 16 Part. 2455 Sub 33			
Garage	F. 16 Part. 2455 Sub 7			

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.

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 10 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 10, 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 10 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	Soggiorno Superficie netta 15,90 m ²
2	Corridoio Superficie netta 8,61 m ²
3	Cucina Superficie netta 14,42 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 16,40 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 8,45 m ²
6	Bagno Superficie netta 7,38 m ²

7	Ripostiglio Superficie netta 3,62 m ²
8	Lavanderia Superficie netta 2,14 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 70 m² 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 17,27 m ²
2	Balcone 2 Superficie 10,47 m ²

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

xlvi. Per domande giudiziali : **nessuno**

xlvi. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

xlix. 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:

- li. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile

 - lii. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile

 - liii. 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 10 (Inv. N. 10 Rif. A10), Foglio 16 Part. 2455 Sub 33

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	17,80	NORD/OVEST	1	17,80
2 Cucina	16,79	NORD/EST	1	16,79
3 Camera 1	19,35	NORD/EST	1	19,35
4 Camera 2	10,74	NORD/OVEST	1	10,74
5 Bagno	8,45	NORD/OVEST	1	8,45
6 Ripostiglio	4,90	NORD	1	4,90
7 Corridoio	9,69		1	9,69
8 Lavanderia	2,40	NORD/EST	1	2,40
9 Balcone 1	17,27	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	5,18
10 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,14
SOMMANO	117,86			98,44

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato interno 10 (Inv. N. 10 Rif. A10), Foglio 16 Part. 2455 Sub 7

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	23,08		1	23,08
SOMMANO	231,08			23,08

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. 98,44x €/mq 550,00 = **€. 54.143,10**

(diconsi euro Cinquantaquattromilacentoquarantatre/10)

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. 23,08x €/mq 400,00 = €. 9.232,00

(diconsi euro Novemiladuecentotrantadue/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 54.143,10+ €. 9.232,00 = **€. 63.375,10**

(diconsi euro Sessantatremilatrecentosettantacinque/10)

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 €. 277,80 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 [€]
	3.333,66	1.000,10	4%	58.339,01

Il valore complessivo dell'appartamento e lastrico sarà: **€. 58.339,01**

(diconsi euro Cinquantottomilatrecentotrentanove/01)

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:

$(€.63.375,10 + €. 58.339,01) = €. 121.714,11/2 =$ **€. 60.857,05**

(diconsi euro Sessantamilaottocentocinquantesette/05)

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

$$40\% \times \text{€. } 60.857,05 = \text{€. } 24.342,82$$

- 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 €. 10.345,70.
- 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 = € 13.997,12.

- 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 €. 3.042,85.
- 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 €. 54.728,50

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. €. 60.857,05

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 54.728,50

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. **6.128,56**

Arrotondamento per eccesso €. **6.200,00**

(diconsi euro Seimiladuecento/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.



13 LOTTO DI VENDITA 12

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 12

13.1 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.

13.2 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).

13.3 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 fabbricati. 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:

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Cl	Consistenza	Rendita
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	Soggiorno Superficie netta 16,40 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 16,40 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 18,42 m ²
4	Cucina Superficie netta 16,72 m ²
5	Bagno Superficie netta 6,97 m ²
6	Ripostiglio Superficie netta 3,75 m ²
7	Ingresso Superficie netta 3,15 m ²
8	Corridoio Superficie netta 5,55 m ²
9	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
10	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA INTERNO 2 (Inv. 12)

1	Soggiorno Superficie netta 21,93 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 14,04 m ²
4	Camera 3 Superficie netta 9,43 m ²
5	Cucina Superficie netta 12,21 m ²
6	Bagno Superficie netta 4,59 m ²
7	Lavanderia Superficie netta 4,00 m ²
8	Cottura Superficie netta 2,66 m ²
9	Ingresso Superficie netta 3,08 m ²
10	Corridoio Superficie netta 6,20 m ²
11	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
12	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

UNITA' IMMOBILIARE PIANO PRIMO INTERNO 3 (Inv. 13)

1	Soggiorno Superficie netta 30,34 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 16,40 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 14,42 m ²
4	Cucina Superficie netta 12,16 m ²
5	Bagno Superficie netta 6,97 m ²
6	Lavanderia Superficie netta 4,18 m ²
7	Ripostiglio Superficie netta 3,75 m ²
8	Ingresso Superficie netta 3,15 m ²
9	Corridoio Superficie netta 5,55 m ²
10	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
11	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

UNITA' IMMOBILIARE PIANO PRIMO INTERNO 4 (Inv. 14)

1	Soggiorno Superficie netta 16,40 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 14,04 m ²
4	Cucina Superficie netta 12,21 m ²
5	Bagno Superficie netta 4,59 m ²
6	Lavanderia Superficie netta 4,00 m ²
7	Ingresso Superficie netta 3,08 m ²
8	Corridoio Superficie netta 6,20 m ²
9	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
10	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO INTERNO 5 (Inv. 15)

1	Soggiorno Superficie netta 16,19 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 16,40 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 14,82 m ²
4	Cucina Superficie netta 12,16 m ²
5	Bagno Superficie netta 6,97 m ²
6	Lavanderia Superficie netta 4,18 m ²
7	Ingresso Superficie netta 3,15 m ²



8	Corridoio Superficie netta 5,55 m ²
9	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
10	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO INTERNO 6 (Inv. 16)

1	Soggiorno Superficie netta 37,38 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 14,04 m ²
4	Cucina Superficie netta 12,21 m ²
5	Bagno Superficie netta 4,59 m ²
6	Lavanderia Superficie netta 4,00 m ²
7	Cottura Superficie netta 2,66 m ²
8	Corridoio Superficie netta 6,20 m ²
9	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
10	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERZO INTERNO 7-8 (Inv. 17-18)

1	Salone Superficie netta 47,56 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 14,04 m ²
4	Camera 3 Superficie netta 16,40 m ²
5	Camera 4 Superficie netta 14,82 m ²
6	Cucina 1 Superficie netta 12,21 m ²
7	Cucina 2 Superficie netta 12,16 m ²
8	Bagno 1 Superficie netta 4,59 m ²
9	Bagno 2 Superficie netta 6,97 m ²
10	Lavanderia 1 Superficie netta 4,00 m ²
11	Lavanderia 2 Superficie netta 4,18 m ²
12	Cottura Superficie netta 2,65 m ²
13	Ingresso 1 Superficie netta 3,08 m ²
14	Ingresso 2 Superficie netta 3,15 m ²
15	Corridoio 1 Superficie netta 6,19 m ²
16	Corridoio 2 Superficie netta 5,55 m ²

17	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
18	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²
19	Balcone 3 Superficie 10,56 m ²
20	Balcone 4 Superficie 11,22 m ²

UNITA' IMMOBILIARE PIANO QUARTO INTERNO 9 (Inv. 19)

1	Soggiorno Superficie netta 37,38 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 14,04 m ²
4	Cucina Superficie netta 12,21 m ²
5	Bagno Superficie netta 4,59 m ²
6	Lavanderia Superficie netta 4,00 m ²
7	Cottura Superficie netta 2,66 m ²
8	Corridoio Superficie netta 6,20 m ²
9	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
10	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

UNITA' IMMOBILIARE PIANO QUARTO INTERNO 10 (Inv. 20)

1	Soggiorno Superficie netta 22,34 m ²
2	Camera 1 Superficie netta 15,60 m ²
3	Camera 2 Superficie netta 9,00 m ²
4	Camera 3 Superficie netta 14,60 m ²
5	Cucina Superficie netta 12,21 m ²
6	Bagno 1 Superficie netta 4,59 m ²
7	Bagno 2 Superficie netta 4,00 m ²
8	Lavanderia Superficie netta 2,66 m ²
9	Ingresso Superficie netta 3,20 m ²
10	Corridoio Superficie netta 5,53 m ²
11	Balcone 1 Superficie 10,56 m ²
12	Balcone 2 Superficie 11,22 m ²

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

- liv. Per domande giudiziali : **nessuno**
 - lv. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
nessuno
 - lvi. 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:**

- lviii. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- lix. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- lx. **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) 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 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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	118,76			103,51

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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
12 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	130,92			115,67

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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
11 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	134,17			118,92

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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
11 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	113,92			98,67

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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
11 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	118,52			103,27

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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	133,25			118,00

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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
19 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
20 Balcone 3	10,56	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,16
21 Balcone 4	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	248,11			217,61

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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	116,92			101,67

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 ² , 0,1 oltre,3	3,16
12 Balcone 2	11,22	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,36
SOMMANO	131,00			115,75

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]
1 Box Auto	22,68		1	22,68
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]
1 Box Auto	25,52		1	25,52
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]
1 Box Auto	23,22		1	23,22
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]
1 Box Auto	24,00		1	24,00
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]
1 Box Auto	24,57		1	24,57
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]
1 Box Auto	24,65		1	24,65
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]
1 Box Auto	48,60		1	48,60
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]
1 Box Auto	25,81		1	25,81
SOMMANO	25,81			25,81

PIANO CANTINATO interno 20 (Inv N.20 Rif. B20), Foglio 16 part. 2455 sub 20

VANI	SUPERFICIE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	24,94		1	24,94
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 Seicentasettantamilanovecentosessanta/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 rifirne 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.



14 LOTTO DI VENDITA 13

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 13

14.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo congiuntamente con il coadiutore alla vendita Avv. Roberto Frangipane in data 30/01/2019 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato effettuato l'accesso ai locali che allo stato attuale sono parzialmente concessi in uso alla ASD Athena.

Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 13).

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.

14.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da due magazzini posti al piano terra di due palazzine site in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 28, 32 denominati rispettivamente edificio E ed F.

Le unità immobiliari che compongono il lotto sono:

- 1: magazzino piano terra interno 1 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 71 (inv. 56 n. 33 E-C0);
- 2: magazzino piano terra interno 1 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 9 (inv. 57, 58 n. 34 F-C1, F-C2).

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto nel mandato ricevuto, oltre ad effettuare un sopralluogo 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. 1 del 02/01/1985 (Allegato 7);
5. Planimetrie de i magazzini relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 8);
6. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 dall'Ing. Nunzio Bellassai (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).

14.3 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.

I magazzini del fabbricato in esame risultano accatastati presso il nuovo catasto fabbricati. 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.

I magazzini oggetto di procedura fallimentare sono 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 D, E, F" 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.

I magazzini oggetto della presente perizia si trovano al piano terra dell'edificio E e F (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come B e 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 B e C. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

Gli edifici su cui insistono i magazzini oggetto di perizia sono di quattro elevazioni fuori terra. Il piano terra/rialzato da cui si accede da Via Gramsci.

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.

3 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:

- Magazzino sito a Carlentini (SR) in via Gramsci 28, 32 Edificio E ed F
1: piano terra interno 1 (inventario n. 56 Rif. E-C0);
2: piano terra interno 2 (inventario n. 57, 58 Rif. F-C, F-C2);

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

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

EDIFICIO	Assegnazione catastale	Cat	Consistenza	Rendita
Magazzino piano terra i.1	F. 16 Part. 357 Sub 71	D/6		
Magazzino piano terra i.2	F. 16 Part. 357 Sub 9	C/1		

Il fabbricato oggetto della presente perizia confina a nord con l'edificio D, mentre agli altri lati con aria condominiale.

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

I

I beni oggetto di perizia estimativa si trovano a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 28, 32 e sono tre magazzini contigui e situati al piano terra.

Gli edifici denominati E ed F si presentano a pianta rettangolare di quattro elevazioni fuori terra più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale ai magazzini avviene direttamente dal piano strada di Via Gramsci.

Le costruzioni furono autorizzate con medesima concessione edilizia n. 1 del 02/01/1985, 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.

I magazzini oggetto della presente perizia si trovano nell'Edificio E ed F (Allegato 2 Tav. n. 1), al piano terra, confinante con l'edificio D, mentre agli altri lati con aria condominiale.

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 sono metallici con vetro singolo, mentre i magazzini hanno chiusure trasparenti realizzati in lamierino metallico con vetro singolo di 4mm.

I magazzini, dall'analisi della planimetria progettuale e da quella elaborata della precedente CTU a seguito del sopralluogo del 21/07/1995, confrontati con quanto rilevato dallo scrivente il giorno del sopralluogo (Vedi Allegato 11 Tav. n. 2):

MAGAZZINO PIANO TERRA EDIFICIO E INTERNO 1 (Inv. 56)

1	Magazzino Superficie netta 365,35 m ²
---	---

MAGAZZINO PIANO TERRA EDIFICIO F INTERNO 2 (Inv. 57, 58)

1	Magazzino Superficie netta 443,63 m ²
---	---

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato che sono presenti fenomeni di infiltrazioni dai solai che confinano con i cortili degli appartamenti soprastanti. Inoltre una parte del magazzino risulta in stato di abbandono e pertanto tenendo conto che le ultime migliorie sono state apportate intorno agli anni '90 e che successivamente parte dell'u.i. è stata oggetto di periodi di inutilizzo con ripetuti atti di vandalismo, ai fini della presente perizia si riterrà che questa parte si trova allo stato grezzo ed incompleto, con necessità di una manutenzione straordinaria.

I fabbricati presentano i prospetti esterni in stato precario e di abbandono, infatti 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.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

I bagni sono realizzati con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Dal punto di vista delle rifiniture civili i magazzini sono da ritenersi completi e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, impianto elettrico, boiler elettrico per la produzione di ACS, infissi esterni in metallo con vetro singolo, pezzi sanitari in ceramica maiolicata.

Le condizioni manutentive interne sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai paini superiori.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto ed è collegato alla rete fognaria comunale.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 9).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

I magazzini dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ripostiglio è presente il quadro elettrico generale, formato da interruttori magnetotermici e differenziali con la finalità di sezionamento dei vari circuiti interni.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo e data l'assenza della documentazione progettuale e delle verifiche periodiche ai sensi del D. Lgs 81/08 e DM 37/08, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

I magazzini dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

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 i magazzini dell'edificio E ed F risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C dal numero 56 al numero 58 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 i magazzini erano così occupate:

Inv 56: in locazione ██████████

Inv 57: nessuna occupazione

Inv 58: nessuna occupazione

Il giorno del sopralluogo ossia il 30/01/2019, parte dei magazzini sono occupati dall'ASD Athena, mentre una restante parte risultano in stato di totale abbandono.

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

lxi. Per domande giudiziali : **nessuno**

lxii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

lxiii. 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:**

- lxv. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- lxvi. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- lxvii. **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. 1 del 02/01/1985 (Allegato 7), mentre agli atti per il fabbricato in oggetto non risulta essere stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. L'unico documento trovato agli atti è un Certificato di collaudo del fabbricato del fabbricato rilasciato dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 9).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie dei piani dei beni del presente lotto (Allegato 8).

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 30/01/2019 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima.

L'Allegato 12 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Diversa distribuzione degli spazi interni del magazzino (Allegato 15 Tav. 1, 2, 3 e 4).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

Stima dei costi per redazione documentazione

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 abusi 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 30/01/2019 non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica.

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, ha redatto il documento mancante.

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 09/02/2019 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) Magazzino sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci 28, 32 edificio E-F:

PIANO TERRA interno 1 (Inv N.56 Rif. E-C0), Foglio 16 part. 357 sub 71

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Magazzino	392,16	NORD/OVEST	1	392,16
SOMMANO	392,16			392,16

PIANO TERRA interno 2 (Inv N.57, 58 Rif. F-C01, F-C02), Foglio 16 part. 357 sub 9

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Magazzino	479,14	NORD/OVEST	1	479,14
SOMMANO	479,14			479,14

Totale superficie lorda: 871,30 mq

Totale superficie commerciale: 871,30 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 400,00€/mq per box.

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) Magazzino pian terra edifici E ed F:

valore di mercato =€/mq 400,00.

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 400,00.

Il valore dei magazzini sarà:

Superficie totale mq. 871,30x €/mq 400,00 = **€. 348.520,00**
(diconsi euro Trecentoquarantottomilacinquecentoventi/00)

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) Magazzini piano terra edifici E ed F:

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 1.568,34 mensili (valore medio di 1,8 €/mq per box, valore di mercato e OMI)

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

V (valore fabbricato) = R_n / r

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	18.820,08	5.646,03	4%	329.381,40

Il valore complessivo del bene sarà:

€. 329.381,40

(diconsi euro Trecentoventinovemilatrecentottantuno/40)

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:

$(€.348.520,00 + €. 329.381,40) = €. 677.901,40/2 =$

€. 338.950,70

(diconsi euro TRecentotrentottomilanovecentocinquanta/70)

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:

- Manutenzione straordinaria interna della parte edilizia al fine di 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
 $30\% \times €. 338.950,70 =$ **€. 101.685,21**
- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 10% del suo valore di mercato **€. 33.895,07**
- 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 30/01/2019) 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 = € 77.958,66

- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione degli abusi rilevati, 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 €. 216.538,94

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. €. **338.950,70**

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 216.538,94

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 122.411,76

Arrotondamento per difetto €. **122.000,00**

(diconsi euro Centoventiduemila/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.



15 LOTTO DI VENDITA 14

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 14

15.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 06/11/2018 alle ore 9,30.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e la Sig.ra Romano Lucia in qualità di occupante dell'unità immobiliare in oggetto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16). Per meglio intuire le foto riportate nell'allegato 16 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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

15.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio F (Scala C) (identificazione fallimento inv. N. 45 F-1), interno 2 piano primo, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 15 e due box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N45 F-45) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 61, 63.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 redatto in data 10/09/1987 dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 11);
8. Certificato di attestazione sullo stato grezzo rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 (Allegato 12);
9. Contratto preliminare di vendita del 19/02/1986 tra la società Edilsantuzzi di Ossino Agata & C S.a.s. e il Sig. XXXXXXXXXX (Allegato 13);

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

15.3 *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 in data 02/06/2017 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio D, E, F" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

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

L'edificio viene identificato come F 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 cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano terra da locali commerciali da cui si accede direttamente dall'esterno. 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio F (Scala C), al primo piano interno 2, confinante a sud-est con edificio E, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

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 Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano primo interno 2 (inventario n. 45 Rif. F-1);
- 2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (inventario n. 45 rif. F45).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 48.

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. 357 Sub 15	2	6 vani	€ 604,25
Garage 1	F. 16 Part. 357 Sub 61	5	20 m ²	€ 68,17
Garage 2	F. 16 Part. 357 Sub 63	5	19 m ²	€ 67,46

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al primo piano interno 2 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, Ingresso, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-est e sud-ovest sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

I box auto sono situati al piano interrato contraddistinto con il numero interno 45a e 45b confinante da due lati lato con il box assegnato ad altri condomini, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, pertanto non esiste il regolamento. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di

acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone (Allegato 16 foto n. 5), l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala (Allegato 16 foto n. 7).

Dalle informazioni raccolte sembrerebbe che non esistano quote condominiali.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 al primo piano di un edificio a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto nn. 1, 2, 3, 4, 5) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F-Scala C (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al primo piano interno 2 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, Ingresso, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di sud-ovest e nord-est sono presenti balconi e terrazzi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

I box auto sono situati al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4, Allegato 16 Foto n. 38) identificato con il numero interno 45a e 45b confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica (Allegato 16 foto nn. 35).

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 39,56 m ² (Allegato 16 foto n . 19)
2	Corridoio Superficie netta 5,23 m ² (Allegato 16 foto nn . 8, 9)
3	Ingresso Superficie netta 7,66 m ² (Allegato 16 foto n . 10)
4	Cucina Superficie netta 15,72 m ² (Allegato 16 foto n . 20)
5	Lavanderia Superficie netta 4,69 m ² (Allegato 16 foto n. 11)
6	Camera 1 Superficie netta 14,74 m ² (Allegato 16 foto n. 16)
7	Camera 2 Superficie netta 12,75 m ² (Allegato 16 foto n. 17, 18)

8	Bagno Superficie netta 6,37 m ² (Allegato 16 foto n. 14)
9	Ripostiglio Superficie netta 3,58 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 100 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres (Allegato 16 foto n. 33), le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca (Allegato 16 foto n. 14).

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato (Allegato 16 foto n. 34), porte d'ingresso di tipo blindato (Allegato 16 foto n. 6), impianto elettrico (Allegato 16 foto nn. 30, 31), infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc (Allegato 16 foto n. 35), pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti (Allegato 16 foto nn. 12, 15, 17, 18, 21), denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai piani superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi (Allegato 16 foto nn. 3, 4, 5, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29). I battiscopa esterni e la pavimentazione dei balconi sono distaccati (Allegato 16 foto nn. 40) 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto (Allegato 16 foto n. 39) ed è collegato alla rete fognaria comunale. L'immobile non risulta inoltre collegato a rete di distribuzione del gas metano.

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

1	Balcone 1 Superficie 7,57 m ² (Allegato 16 foto n. 22)
2	Balcone 2 Superficie 6,71 m ² (Allegato 16 foto n. 23)
3	Balcone 3 Superficie 7,76 m ²
4	Terrazzo Superficie 94,84 m ² (Allegato 16 foto nn. 24, 26)

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

I box auto si trovano al piano interrato a cui si accede esclusivamente o dal vano scala interno (Allegato 16 foto n. 36) oppure dalla rampa carrabile esterna (Allegato 16 foto n. 41).

I box oggetto della presente perizia identificati con il n. 45° e 45b sono formati da n. 2 box a cui si accede attraverso un cancello metallico (allegato 16 foto n. 38).

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne dei box sono carenti. La superficie utile dei box è complessivamente di 36,18 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto

all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 16A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A che funge rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo (Allegato 16 foto nn. 30, 31). Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione esterna (Allegato 16 foto n. 13).

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Impianto gas

L'unità immobiliare non risulta allacciata alla rete cittadina del gas metano pur essendo presente un contatore (Allegato 16 foto n. 32).

Occorrerà effettuare una manutenzione straordinaria, al fine di verificarne effettivamente il funzionamento e sostituire eventuali parti danneggiate, con il relativo rilascio della dichiarazione di conformità redatta ai sensi del DM 37/08.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- B **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- C **IMPIANTO ADDUZIONE GAS:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto adduzione gas, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto adduzione gas, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

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 45 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 dalla Sig. ██████████ a fronte di un contratto preliminare di vendita del 24/01/1984 (Allegato 13).

Il giorno del sopralluogo ossia il 06/11/2018, l'unità immobiliare si presenta occupato dalla Sig.ra ██████████ e dal proprio nucleo familiare in quanto possessore delle chiavi d'ingresso.

Per quanto riguarda i box auto, il giorno del sopralluogo risultano chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiavi in possesso della Sig.ra Romano Lucia.

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

lxviii. Per domande giudiziali : **nessuno**

lxix. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

lxx. 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:**

- lxxii. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- lxxiii. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- lxxiv. 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. 1 del 02/01/1985 (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 attestazione rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 con cui si dichiara che la costruzione verrà effettuata allo stato grezzo (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio F (scala C) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 06/11/2018 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima.

L'Allegato 12 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

2) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare (Allegato 15 Tav. 1, 2, 3 e 4).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

Stima dei costi per redazione documentazione

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 € 1.800,00 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

VII *Il'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 06/11/2018 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. [REDACTED] ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono tre e precisamente l'unità immobiliare sita al primo piano interno 2 e n. 2 box auto situati al piano interrato interno al n. 45a e 45b.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 s.m.i..

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 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 14).

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 Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano primo interno 2 (Inv. N. 45 Rif. F1), Foglio 16 Part. 357 Sub 15 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	39,78	NORD/EST	1	39,29
2 Cucina	18,84	SUD/OVEST	1	15,17
3 Lavanderia	5,53	SUD/OVEST	1	5,53
4 Camera 1	17,40	NORD/EST	1	21,13
5 Camera 2	15,37	SUD/OVEST	1	17,16
6 Ripostiglio	4,44	SUD/EST	1	3,95
7 Bagno	7,38	SUD/OVEST	1	7,38
8 Ingresso	8,83		1	6,38
9 Corridoio	5,82		1	7,92
10 Balcone 1	7,57	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² ,	2,02

			0,1 oltre,3	
11 Balcone 2	6,71	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,50
12 Balcone 3	7,76	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,50
13 Terrazzo	94,84	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	20,60
SOMMANO	240,27			144,49

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 45a e 45b (Inv. N. 45 Rif. F45), Foglio 16 Part. 357 Sub 61, 63 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	20,13		1	20,13
2 Box Auto 2	21,84		1	21,84
SOMMANO	41,97			41,97

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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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 (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. 144,49x €/mq 550,00 = €. 74.467,30

(diconsi euro settantaquattromilaquattrocentosessantasette/30)

B) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 41,97x €/mq 400,00 = €. 16.788,00

(diconsi euro sedicimilasettecentottantotto/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 74.467,30+ €. 16.788,00 =

€. 96.225,30

(diconsi euro novantaseimiladuecentoventicinque/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: 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 (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 422,31 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	5.067,75	1.520,32	4%	88.685,60

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 88.685,60

(diconsi euro ottantottomilaseiconetottantacinque/60)

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:

$$(\text{€} .96.225,30 + \text{€} . 88.685,60) = \text{€} . 184.940,90 / 2 =$$

€ . 92.470,90

(diconsi euro novantaduemilaquattrocentosettanta/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:

- Manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia
 $18\% \times \text{€} . 92.470,90 =$ **€ . 16.664,78**
- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 11% del suo valore di mercato **€ . 10.171,75**
- 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 06/11/2018) 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 = € 21.268,20.

- 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 €. 4.623,52.
- Spese tecniche per eliminazioni difformità €. 1.800,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 54.508,16

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. €. 92.470,90

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 54.508,16

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 37.962,29

Arrotondamento per eccesso €. **38.000,00**

(diconsi euro Trentottomila/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.



16 LOTTO DI VENDITA 15

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 15

16.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 29/06/2018 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e il Sig. Cimino Antonino in qualità di occupante dell'unità immobiliare in oggetto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

16.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio F (Scala C) (identificazione fallimento inv. N. 50 F-6), interno 5 piano terzo, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 26 e due box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N50 F-50) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 59, 62.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 redatto in data 10/09/1987 dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 11);
8. Certificato di attestazione sullo stato grezzo rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 (Allegato 12);
9. Contratto preliminare di vendita del 19/02/1986 tra la società Edilsantuzzi di Ossino Agata & C S.a.s. e il Sig. XXXXXXXXXX (Allegato 13);

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

16.3 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 in data 02/12/2019 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio D, E, F" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto 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 F (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come F 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 cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano terra da locali commerciali da cui si accede direttamente dall'esterno. 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

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

3 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 Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano primo interno 5 (inventario n. 50 Rif. F-6);
- 2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (inventario n. 50 rif. F50).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 48.

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. 357 Sub 26	2	7 vani	€ 488,05
Garage 1	F. 16 Part. 357 Sub 59	5	20 m ²	€ 68,17
Garage 2	F. 16 Part. 357 Sub 62	5	23 m ²	€ 78,40

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al terzo piano interno 5 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 4 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-est e sud-ovest sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

I box auto sono situati al piano interrato contraddistinto con il numero interno 50a e 50b confinante da due lati lato con il box assegnato ad altri condomini, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, pertanto non esiste il regolamento. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di

acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone (Allegato 16 foto n. 5), l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala.

Dalle informazioni raccolte sembrerebbe che non esistano quote condominiali.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 al terzo piano di un edificio a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto nn. 1, 2, 3, 4, 5) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F-Scala C (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al terzo piano interno 5 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 4 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di sud-ovest e nord-est sono presenti balconi e terrazzi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

I box auto sono situati al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4, Allegato 16 Foto nn. 22, 23) identificato con il numero interno 50a e 50b confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 43,02 m ²
2	Corridoio Superficie netta 7,13 m ²
3	Camera 3 Superficie netta 17,49 m ²
4	Cucina Superficie netta 13,30 m ²
5	Lavanderia Superficie netta 4,50 m ²
6	Camera 1 Superficie netta 14,17 m ²
7	Camera 2 Superficie netta 18,04 m ²

8	Bagno Superficie netta 6,37 m ²
9	Ripostiglio Superficie netta 3,33 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 130 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres (Allegato 16 foto n. 33), le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai piani superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto e metano ed è collegato alla rete fognaria comunale.

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

1	Balcone 1 Superficie 6,16 m ²
2	Balcone 2 Superficie 7,58 m ²
3	Balcone 3 Superficie 4,64 m ²
4	Balcone 4 Superficie 8,50 m ²
5	Balcone 5 Superficie 3,51 m ²

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

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

I box oggetto della presente perizia identificati con il n. 50a e 50b sono formati da n. 2 box a cui si accede attraverso un cancello metallico.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne dei box sono carenti. La superficie utile dei box è complessivamente di 36,18 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 16A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A che funge rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione esterna.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Impianto gas

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete cittadina del gas metano ed è presente un contatore.

Occorrerà effettuare una manutenzione straordinaria, al fine di verificarne effettivamente il funzionamento e sostituire eventuali parti danneggiate, con il relativo rilascio della dichiarazione di conformità redatta ai sensi del DM 37/08.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con

sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- c **IMPIANTO ADDUZIONE GAS:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto adduzione gas, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto adduzione gas, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

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 i box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 50 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 Sig. ██████████ a fronte di un contratto preliminare di vendita del 07/12/1985 (Allegato 13).

Il giorno del sopralluogo ossia il 29/06/2018, l'unità immobiliare si presenta occupato dal Sig. ██████████ e dal proprio nucleo familiare in quanto possessore delle chiavi d'ingresso.

Per quanto riguarda i box auto, il giorno del sopralluogo risultano chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiavi in possesso del Sig. Cimino Antonino.

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

lxxv. Per domande giudiziali : **nessuno**

lxxvi. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

lxxvii. 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:**

- lxxix. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- lxxx. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- lxxxi. 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. 1 del 02/01/1985 (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 attestazione rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 con cui si dichiara che la costruzione verrà effettuata allo stato grezzo (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio F (scala C) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 29/06/2018 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Nel locale soggiorno è stata aumentata la superficie a svantaggio dell'appartamento confinante (Allegato 15 Tav. 1, 2).

Eliminazione delle difformità: Le difformità individuate, se sussistono le condizioni, potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) che in fase di accertamento di conformità indica le condizioni che l'opera difforme dovrà avere affinché possa essere sanata ugualmente.

A parere dello scrivente l'anomalia riscontrata potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) da affrontare a livello condominiale, in quanto l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio di concessione edilizia in sanatoria è subordinato al rilascio di parere positivo igienico sanitario, paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa e del Genio Civile.

Sulla futura sanabilità urbanistica della struttura appena descritta, occorre affrontare la questione della regolarità dal punto di vista sismico con gli uffici del Genio Civile. Dal punto di vista strutturale, a parere dello scrivente, da una sommaria visione degli elementi strutturali le opere potrebbero risultare ammissibili dal punto di vista sismico salvo eventuali ulteriori accertamenti e/o miglioramenti strutturali che si rendessero necessari in sede di progettazione esecutiva.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 14 LR 16/16 in misura doppia rispetto al costo di costruzione;
- Le spese per pareri igienico sanitario, Soprintendenza BB.CC. AA. E Genio Civile
- Le spese tecniche per prestazione tecnica.

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

- a Spese per redazione di documentazione per la sanatoria degli € 2.500,00
abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la
comunicazione al Comune ed enti preposti e spese del tecnico
progettista incaricato

2) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento tra corridoio, ingresso e camera 3 (Allegato 15 Tav. 1 e 2).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

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

- b Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 1.800,00 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

VII *Il'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 29/06/2018 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. Il Sig. ████████ ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono tre e precisamente l'unità immobiliare sita al terzo piano interno 5 e n. 2 box auto situati al piano interrato interno al n. 50a e 50b.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 s.m.i..

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 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 14).

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 Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano terzo interno 5 (Inv. N. 50 Rif. F6), Foglio 16 Part. 357 Sub 26 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	48,59	NORD/EST	1	39,29
2 Cucina	15,96	SUD/OVEST	1	15,17
3 Lavanderia	5,34	SUD/OVEST	1	5,53
4 Camera 1	16,49	NORD/EST	1	21,13
5 Camera 2	21,13	SUD/OVEST	1	17,16
6 Camera 3	19,43	NORD/EST	1	21,13
7 Ripostiglio	4,10	SUD/EST	1	3,95
8 Bagno	7,38	SUD/OVEST	1	7,38
9 Corridoio	7,96		1	7,92
10 Balcone 1	6,16	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² ,	1,84

			0,1 oltre,3	
11 Balcone 2	7,58	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,27
12 Balcone 3	4,64	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,39
13 Balcone 4	8,50	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,55
14 Balcone 5	3,51	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,05
SOMMANO	176,77			155,50

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 50a e 50b (Inv. N. 50 Rif. F50), Foglio 16 Part. 357 Sub 59, 62 Categoria C/6

VANI	SUPERFICIE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	18,91		1	18,19
2 Box Auto 2	21,50		1	21,50
SOMMANO	40,41			40,41

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 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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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 (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. 155,50x €/mq 550,00 = €. 85.523,35

(diconsi euro ottantacinquemilacinquecentoventitre/35)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 40,41x €/mq 400,00 = €. 16.164,00

(diconsi euro sedicimilacentosessantaquattro/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 85.523,35+ €. 16.164,00 =

€. 101.678,35

(diconsi euro centounomilaseicentosestantotto/35)

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 (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 445,93 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	5.351,17	1.605,35	4%	93.645,47

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 93.645,47

(diconsi euro novantatremilaseicentoquarantacinque/47)

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:

$$(\text{€} .101.678,35 + \text{€} . 93.645,47) = \text{€} . 195.332,82 / 2 = \quad \quad \quad \text{€} . \mathbf{97.666,41}$$

(diconsi euro novantasettemilaseicentosessantasei/41)

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:

- Manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia
 $18\% \times \text{€} . 97.666,41 = \quad \quad \quad \text{€} . 17.579,95$

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 11% del suo valore di mercato € . 10.743,30

- 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 29/06/2018) 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 = € 22.463,27.

- 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 €. 4.883,32.
- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 3.300,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 58.969,85

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. €. 97.666,41

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 58.969,85

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 38.696,56

Arrotondamento per eccesso €. **39.000,00**

(diconsi euro Trentanovemila/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.



17 LOTTO DI VENDITA 16

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 16

17.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 29/06/2018 alle ore 10,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e il Sig. Muriella Sebastiano in qualità di occupante dell'unità immobiliare in oggetto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

17.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio F (Scala C) (identificazione fallimento inv. N. 52 F-8), interno 7 piano quarto, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 32 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. F52 F-8) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 56.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 redatto in data 10/09/1987 dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 11);
8. Certificato di attestazione sullo stato grezzo rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 (Allegato 12);
9. Contratto preliminare di vendita del 27/03/1984 tra la società Edilsantuzzi di Ossino Agata & C S.a.s. e il Sig. XXXXXXXXXX (Allegato 13);

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

17.3 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 in data 07/12/2019 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio D, E, F" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

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

L'edificio viene identificato come F 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 cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano terra da locali commerciali da cui si accede direttamente dall'esterno. 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio F (Scala C), al quarto piano interno 7, confinante a sud-est con edificio E, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

4 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 Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano quarto interno 7 (inventario n. 52 Rif. F-8);
- 2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (inventario n. 52 rif. F52).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 48.

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. 357 Sub 32	2	6 vani	€ 418,33
Garage 1	F. 16 Part. 357 Sub 56	5	26 m ²	€ 88,62

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al quarto piano interno 7 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 3 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-est e sud-ovest sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 52 confinante da due lati lato con il box assegnato ad altri condomini, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, pertanto non esiste il regolamento. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque

bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone (Allegato 16 foto n. 5), l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala.

Dalle informazioni raccolte sembrerebbe che non esistano quote condominiali.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 al quarto piano di un edificio a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto nn. 1, 2, 3, 4, 5) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F-Scala C (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al quarto piano interno 7 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 3 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di sud-ovest e nord-est sono presenti balconi e terrazzi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 52 confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 24,35 m ²
2	Corridoio Superficie netta 6,21 m ²
3	Camera 3 Superficie netta 11,88 m ²
4	Cucina Superficie netta 15,33 m ²
5	Lavanderia Superficie netta 2,52 m ²
6	Camera 1 Superficie netta 16,00 m ²
7	Camera 2 Superficie netta 20,13 m ²
8	Bagno Superficie netta 6,37 m ²

9	Ingresso Superficie netta 6,17 m ²
---	--

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 100 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai piani superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto e alla rete fognaria comunale.

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

1	Balcone 1 Superficie 6,16 m ²
2	Balcone 2 Superficie 7,58 m ²
3	Balcone 3 Superficie 4,64 m ²
4	Balcone 4 Superficie 8,50 m ²

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

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

Il box oggetto della presente perizia identificati con il n. 52 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso un cancello metallico.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne dei box sono carenti. La superficie utile dei box è complessivamente di 36,18 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 16A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A che funge rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione esterna.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata
- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta



da impresa abilitata

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 i box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 52 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 Sig. [REDACTED] a fronte di un contratto preliminare di vendita del 07/12/1985 (Allegato 13).

Il giorno del sopralluogo ossia il 29/06/2018, l'unità immobiliare si presenta occupato dal Sig. [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare in quanto possessore delle chiavi d'ingresso.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiavi in possesso del Sig. [REDACTED]

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

lxxxii. Per domande giudiziali : **nessuno**

lxxxiii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

lxxxiv. 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 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. 1 del 02/01/1985 (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 attestazione rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 con cui si dichiara che la costruzione verrà effettuata allo stato grezzo (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio F (scala C) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 29/06/2018 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento tra corridoio, ingresso e camera 3 (Allegato 15 Tav. 1 e 2).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

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

- b Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 1.800,00 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

VII *Il'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 29/06/2018 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. Il Sig. XXXXXXXXXX ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono due e precisamente l'unità immobiliare sita al quarto piano interno 7 e n. 1 box auto situato al piano interrato interno al n. 52.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 s.m.i..

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 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 14).

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 Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano quarto interno 7 (Inv. N. 52 Rif. F8), Foglio 16 Part. 357 Sub 32 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	27,02	NORD/EST	1	27,02
2 Cucina	18,06	SUD/OVEST	1	18,06
3 Lavanderia	3,30	SUD/OVEST	1	3,30
4 Camera 1	19,03	NORD/EST	1	19,03
5 Camera 2	23,58	SUD/OVEST	1	23,58
6 Camera 3	13,37	NORD/EST	1	13,37
7 Ingresso	7,08		1	7,08
8 Bagno	7,38	SUD/OVEST	1	7,38

9 Corridoio	6,79		1	6,79
10 Balcone 1	6,16	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	1,84
11 Balcone 2	7,58	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,27
12 Balcone 3	4,64	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,39
13 Balcone 4	8,50	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,55
SOMMANO	152,49			133,67

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 52 (Inv. N. 52 Rif. F52), Foglio 16 Part. 357 Sub 56 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	20,16		1	20,16
SOMMANO	20,16			20,16

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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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 (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. 133,67x €/mq 550,00 = €. 73.520,70

(diconsi euro settantatremilacinquecentoventi/70)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 20,16x €/mq 400,00 = €. 8.064,00

(diconsi euro ottomilasessantaquattro/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 73.520,70+ €. 8.064,00 =

€. 81.584,70

(diconsi euro ottantunomilacinquecentottantaquattro/70)

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 (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 357,11 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	4.285,27	1.285,58	4%	74.992,18

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 74.992,18

(diconsi euro settantaquattromilanovecentonovantadue/18)

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:

$$(\text{€} .81.584,70 + \text{€} . 74.992,18) = \text{€} . 156.576,88 / 2 =$$

€. 78.288,44

(diconsi euro settantottomiladuecentottantotto/44)

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:

- Manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia

$$18\% \times \text{€} . 78.288,44 =$$

€. 14.091,92

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 11% del suo valore di mercato € . 8.611,73
- 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 29/06/2018) 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 = € 18.006,34.

- 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 €. 3.914,42.
- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 1.800,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 46.424,41

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. €. 78.288,44

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 46.424,41

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 31.864,03

Arrotondamento per eccesso €. **32.000,00**

(diconsi euro Trentaduemila/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.



18 *LOTTO DI VENDITA 17*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 17

18.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 17/04/2019 alle ore 10,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito era presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

18.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio F (Scala C) (identificazione fallimento inv. N. 51 F-7), interno 8 piano quarto, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 33 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. F51 F-7) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 68.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 redatto in data 10/09/1987 dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 11);
8. Certificato di attestazione sullo stato grezzo rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 (Allegato 12);

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

18.3 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 in data 07/12/2019 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio D, E, F" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

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

L'edificio viene identificato come F 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 cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano terra da locali commerciali da cui si accede direttamente dall'esterno. 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio F (Scala C), al quarto piano interno 8, confinante a sud-est con edificio E, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

5 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 Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano quarto interno 8 (inventario n. 51 Rif. F-7);
- 2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (inventario n. 51 rif. F51).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 48.

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. 357 Sub 33	2	6 vani	€ 418,33
Garage 1	F. 16 Part. 357 Sub 68	5	18 m ²	€ 61,36

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al quarto piano interno 8 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno, ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-est e sud-ovest sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 51 confinante da due lati lato con il box assegnato ad altri condomini, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, pertanto non esiste il regolamento. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque

bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone (Allegato 16 foto n. 5), l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala.

Dalle informazioni raccolte sembrerebbe che non esistano quote condominiali.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 al quarto piano di un edificio a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto nn. 1, 2, 3, 4, 5) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F-Scala C (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al quarto piano interno 8 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno, ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di sud-ovest e nord-est sono presenti balconi e terrazzi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 51 confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 33,10 m ²
2	Corridoio Superficie netta 4,90 m ²
3	Cucina Superficie netta 14,57 m ²
4	Lavanderia Superficie netta 4,31 m ²
5	Camera 1 Superficie netta 15,39 m ²
6	Camera 2 Superficie netta 16,65 m ²
7	Bagno Superficie netta 6,37 m ²
8	Ingresso Superficie netta 6,96 m ²

9	Ripostiglio Superficie netta 4,38 m ²
---	---

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 100 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai piani superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto, alla rete del metano e alla rete fognaria comunale.

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

1	Balcone 1 Superficie 7,57 m ²
2	Balcone 2 Superficie 6,71 m ²
3	Balcone 3 Superficie 7,76 m ²
4	Balcone 4 Superficie 11,05 m ²

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

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

Il box oggetto della presente perizia identificati con il n. 51 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso un cancello metallico.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 16A ed elemento

differenziale di I_{dn} 0,03 A che funge rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione esterna.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

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 i box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 51 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 Sig. ██████████. Non sono stati reperiti i documenti relativi al preliminare id vendita.

Il giorno del sopralluogo ossia il 17/04/2019, l'unità immobiliare si presenta vuota.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una porta metallica anch'esso vuoto.

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

lxxxvi. Per domande giudiziali : **nessuno**

lxxxvii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

lxxxviii. 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:

- xc. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile

- xci. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile

- xcii. **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 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. 1 del 02/01/1985 (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 attestazione rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 con cui si dichiara che la costruzione verrà effettuata allo stato grezzo (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio F (scala C) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 17/04/2019 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento tra cucina, soggiorno, ingresso, corridoio e camera 2 (Allegato 15 Tav. 1 e 2).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

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

- b Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 1.800,00 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale

VII 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 17/04/2019 è stato cercato l'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. La ricerca non ha avuto esito positivo.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono due e precisamente l'unità immobiliare sita al quarto piano interno 8 e n. 1 box auto situato al piano interrato interno al n. 51.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 s.m.i..

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 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 14).

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 Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano quarto interno 8 (Inv. N. 51 Rif. F7), Foglio 16 Part. 357 Sub 33 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	36,34	NORD/EST	1	36,34
2 Cucina	17,47	SUD/OVEST	1	17,47
3 Lavanderia	5,23	SUD/OVEST	1	5,23
4 Camera 1	18,26	NORD/EST	1	18,26
5 Camera 2	19,58	SUD/OVEST	1	19,58
6 Ripostiglio	5,48	NORD/EST	1	5,48
7 Ingresso	8,10		1	8,10
8 Bagno	7,38	SUD/OVEST	1	7,38

9 Corridoio	5,50		1	5,50
10 Balcone 1	7,57	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	2,27
11 Balcone 2	6,71	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,01
12 Balcone 3	7,76	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,32
13 Balcone 4	11,05	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,31
SOMMANO	156,43			133,27

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 51 (Inv. N. 51 Rif. F51), Foglio 16 Part. 357 Sub 68 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	20,00		1	20,00
SOMMANO	20,00			20,00

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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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 (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. 133,27x €/mq 550,00 = €. 73.296,85

(diconsi euro settantatremiladuecentonovantasei/85)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 20,00x €/mq 400,00 = €. 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 73.296,85+ €. 8.000,00 =

€. 81.296,85

(diconsi euro ottantunomiladuecentonovantasei/85)

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) QUARTO PRIMO (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 355,84 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	4.270,09	1.281,03	4%	74.726,57

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 74.726,57

(diconsi euro settantaquattromilasettecentoventisei/57)

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:

$$(\text{€} .81.296,85 + \text{€} .74.726,57) = \text{€} .156.023,42 / 2 =$$

€ . 78.011,71

(diconsi euro settantottomilaundici/71)

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:

- Manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia

$$18\% \times \text{€} .78.011,71 =$$

€ . 14.042,11

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 11% del suo valore di mercato € . 8.581,29
- 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 17/04/2019) 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 = € 17.942,69.

- 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 €. 3.900,59.
- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 1.800,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 46.266,67

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. €. 78.011,71

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 46.266,67

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 31.745,03

Arrotondamento per eccesso €. **32.000,00**

(diconsi euro Trentaduemila/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.



19 LOTTO DI VENDITA 18

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 18

19.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 17/04/2019 alle ore 9,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

19.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio E (Scala B) (identificazione fallimento inv. N. 37 E-2), interno 1 piano primo, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 12 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N. 37 E-37) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 41.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 redatto in data 10/09/1987 dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 11);
8. Certificato di attestazione sullo stato grezzo rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 (Allegato 12-13).

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

19.3 *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 in data 09/12/2019 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio D, E, F" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

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

L'edificio viene identificato come E 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 cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano terra da locali commerciali da cui si accede direttamente dall'esterno. 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord con altra proprietà, ad Est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a Sud con proprietà della stessa ditta costruttrice, ad Ovest Via Gramsci ed area destinata a verde pubblico (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio E (Scala B), al primo piano interno 1, confinante a nord con edificio d, a sud, est ed ovest con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

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 Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano primo interno 1 (inventario n. 37 Rif. E-2);
- 2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (inventario n. 37 Rif. E37).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 48.

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. 357 Sub 12	2	6 vani	€ 418,33
Garage	F. 16 Part. 357 Sub 41	5	19 m ²	€ 64,76

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al primo piano interno 1 confinante a est con altra proprietà, ad Sud e Ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice, a Nord con Via Gramsci ed area destinata a verde pubblico (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, ingresso, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-ovest e sud-est sono presenti balconi e terrazze che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 37 confinante da lati lato con il box assegnato ad altro condomino, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, pertanto non esiste il regolamento. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque

bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone (Allegato 16 foto n. 5), l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala (Allegato 16 foto n. 7).

Dalle informazioni raccolte sembrerebbe che non esistano quote condominiali.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 al primo piano di un edificio a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto nn. 1, 2, 3 e 4) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa) (Allegato 16 foto n. 6). L'impianto citofonico è presente nei pressi del portone interno dell'edificio (Allegato 16 foto n. 5).

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 Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud, Est ed Ovest con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E-Scala B (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al primo piano interno 1, confinante a est con altra proprietà, ad Sud e Ovest con proprietà della stessa ditta costruttrice, a Nord con Via Gramsci ed area destinata a verde pubblico (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, Corridoio, Ingresso, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di sud, est ed ovest sono presenti balconi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4).

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 37 confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato con area.

L'ingresso degli automezzi e dei pedoni nel piano cantinato avviene liberamente percorrendo una rampa carrabile senza la presenza di nessun cancello automatizzato.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 20,90 m ²
2	Corridoio Superficie netta 7,75 m ²
3	Ingresso Superficie netta 4,86 m ²
4	Cucina Superficie netta 11,34 m ²
5	Lavanderia Superficie netta 4,31 m ²
6	Camera 1 Superficie netta 15,39 m ²
7	Camera 2 Superficie netta 13,64 m ²
8	Bagno Superficie netta 6,37 m ²

9	Ripostiglio Superficie netta 2,75 m ²
---	---

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 90 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico, boiler elettrico per la produzione di ACS, impianto di climatizzazione estiva attraverso split, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai panni superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto ed è collegato alla rete fognaria comunale. L'immobile risulta inoltre collegato a rete di distribuzione del gas metano.

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

1	Balcone 1 Superficie 4,65 m ²
2	Balcone 2 Superficie 7,57 m ²
3	Terrazzo Superficie 55,31 m ²

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

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

Il box oggetto della presente perizia identificato con il n. 37 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso un cancello metallico.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 16A ed elemento

differenziale di I_{dn} 0,03 A che funge rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione esterna.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

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 37 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Il giorno del sopralluogo ossia il 17/04/2019, l'unità immobiliare si presenta vuoto.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una porta metallica.

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

xciii. Per domande giudiziali : **nessuno**

xciv. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

xcv. 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:**

- xcvii. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- xcviii. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- xcix. **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 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. 1 del 02/01/1985 (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 attestazione rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 con cui si dichiara che la costruzione verrà effettuata allo stato grezzo (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio E (scala B) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 17/04/2019 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Nel locale soggiorno è stata ridotta la superficie a vantaggio dell'appartamento confinante inoltre sono stati modificati le distribuzioni del terrazzo esterno (Allegato 15 Tav. 1, 2).

Eliminazione delle difformità: Le difformità individuate, se sussistono le condizioni, potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) che in fase di accertamento di conformità indica le condizioni che l'opera difforme dovrà avere affinché possa essere sanata ugualmente.

A parere dello scrivente l'anomalia riscontrata potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) da affrontare a livello condominiale, in quanto l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio di concessione edilizia in sanatoria è subordinato al rilascio di parere positivo igienico sanitario, paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa e del Genio Civile.

Sulla futura sanabilità urbanistica della struttura appena descritta, occorre affrontare la questione della regolarità dal punto di vista sismico con gli uffici del Genio Civile. Dal punto di vista strutturale, a parere dello scrivente, da una sommaria visione degli elementi strutturali le opere potrebbero risultare ammissibili dal punto di vista sismico salvo eventuali ulteriori accertamenti e/o miglioramenti strutturali che si rendessero necessari in sede di progettazione esecutiva.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 14 LR 16/16 in misura doppia rispetto al costo di costruzione;
- Le spese per pareri igienico sanitario, Soprintendenza BB.CC. AA. E Genio Civile
- Le spese tecniche per prestazione tecnica.

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

- a Spese per redazione di documentazione per la sanatoria degli € 4.500,00
abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune ed enti preposti e spese del tecnico progettista incaricato

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 17/04/2019 è stata cercato l'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica, senza nessun esito (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono due e precisamente l'unità immobiliare sita al primo piano interno 1 e il box auto sito al piano interrato interno al n. 37.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), il box auto non rientra nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 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 14).

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 Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano primo interno 1 (Inv. N. 37 Rif. E2), Foglio 16 Part. 357 Sub 12 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	23,38	NORD/OVEST	1	23,38
2 Cucina	13,86	NORD/OVEST	1	13,86
3 Lavanderia	5,23	SUD/EST	1	5,23
4 Camera 1	18,26	SUD/EST	1	18,26
5 Camera 2	16,38	NORD/OVEST	1	16,38
6 Ripostiglio	3,48		1	3,48
7 Bagno	7,38	SUD/EST	1	7,38
8 Ingresso	5,93		1	5,93

9 Corridoio	8,58		1	8,58
10 Balcone 1	4,65	SUD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	1,39
11 Balcone 2	7,57	SUD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,27
12 Terrazzo	55,31	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	16,59
SOMMANO	170,01			122,74

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato interno 37 (Inv. N. 37 Rif. E37), Foglio 16 Part. 357 Sub 41 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	21,24		1	21,24
SOMMANO	21,24			21,24

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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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 (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. 122,74 x €/mq 550,00 = € 67.506,45

(diconsi euro sessantasettemilacinquecentosei/45)

B) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 21,24 x €/mq 400,00 = € 8.496,00

(diconsi euro ottomilaquattrocentonovantasei/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 67.506,45+ €. 8.496,00 =

€. 76.002,45

(diconsi euro settantaseimiladue/45)

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 (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 332,81 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.993,67	1.198,10	4%	69.889,18

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 69.889,18

(diconsi euro sessantanovemilaottocentottantanove/18)

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:

$$(\text{€} .76.002,45 + \text{€} .69.889,18) = \text{€} .145.891,63 / 2 = \quad \quad \quad \text{€} .72.945,81$$

(diconsi euro settantaduemilanovecentoquarantacinque/81)

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:

- Manutenzione straordinaria interna della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 15% del suo valore di mercato, ossia

$$18\% \times \text{€} .72.945,81 = \quad \quad \quad \text{€} .13.130,25$$

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 11% del suo valore di mercato € .8.024,04

- 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 17/04/2019) 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 = € 16.777,54

- 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 €. 3.647,29

 - Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 4.500,00
- Totale dei costi (K) da sostenere €. 46.079,11

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. €. 72.945,81

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 46.079,11

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 26.866,70

Arrotondamento per eccesso **€. 27.000,00**

(diconsi euro ventisetteemila/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.



20 *LOTTO DI VENDITA 19*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 19

20.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 29/06/2018 alle ore 10,30.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e il Sig. Giuffrida Alfio in qualità di occupante dell'unità immobiliare in oggetto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

20.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio E (Scala B) (identificazione fallimento inv. N. 38 E-3), interno 4 piano secondo, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 19 e due box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. E38 E-38) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 44, 45.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 redatto in data 10/09/1987 dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 11);
8. Certificato di attestazione sullo stato grezzo rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 (Allegato 12);
9. Contratto preliminare di vendita del 01/04/1985 tra la società Edilsantuzzi di Ossino Agata & C S.a.s. e il Sig. XXXXXXXXXX (Allegato 13);

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

20.3 *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 in data 10/12/2019 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio D, E, F" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

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

L'edificio viene identificato come E 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 cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano terra da locali commerciali da cui si accede direttamente dall'esterno. 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio E (Scala B), al secondo piano interno e, confinante a sud-est con edificio F, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

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 Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano secondo interno 4 (inventario n. 38 Rif. E-3);
- 2) N. 2 box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (inventario n. 38 rif. E38).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 48.

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. 357 Sub 19	2	7,5 vani	€ 522,91
Garage 1	F. 16 Part. 357 Sub 44	5	20 m ²	€ 68,17
Garage 2	F. 16 Part. 357 Sub 45	5	18 m ²	€ 61,36

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al secondo piano interno 4 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7,5 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-est e sud-ovest sono presenti balconi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

I box auto sono situati al piano interrato contraddistinto con il numero interno 38a e 38b confinante da due lati lato con il box assegnato ad altri condomini, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, pertanto non esiste il regolamento. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di

acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone (Allegato 16 foto n. 5), l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala.

Dalle informazioni raccolte sembrerebbe che non esistano quote condominiali.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 al secondo piano di un edificio a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto nn. 1, 2, 3, 4, 5) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E-Scala B (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al secondo piano interno 4 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7,5 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

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

I box auto sono situati al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 50a e 50b confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 32,25 m ²
2	Corridoio Superficie netta 16,18 m ²
3	Camera 3 Superficie netta 15,39 m ²
4	Cucina Superficie netta 16,05 m ²
5	Lavanderia Superficie netta 3,00 m ²
6	Camera 1 Superficie netta 16,18 m ²
7	Camera 2 Superficie netta 17,60 m ²
8	Bagno Superficie netta 6,37 m ²

9	Ripostiglio Superficie netta 3,48 m ²
10	Ingresso Superficie netta 4,86 m ²
11	Corridoio Superficie netta 7,03 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 120 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres (Allegato 16 foto n. 33), le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai piani superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto e metano ed è collegato alla rete fognaria comunale.

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

1	Balcone 1 Superficie 7,56 m ²
2	Balcone 2 Superficie 6,71 m ²
3	Balcone 3 Superficie 7,67 m ²
4	Balcone 4 Superficie 4,92 m ²
5	Balcone 5 Superficie 10,66 m ²

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

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

I box oggetto della presente perizia identificati con il n. 38a e 38b sono formati da n. 2 box a cui si accede attraverso un cancello metallico.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne dei box sono carenti. La superficie utile dei box è complessivamente di 40,59 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 25A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A ed un interruttore differenziale le cui caratteristiche non sono leggibili, che fungono rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione esterna.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata.

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 i box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 38 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 Sig. ██████████ a fronte di un contratto preliminare di vendita del 01/04/1985 (Allegato 13).

Il giorno del sopralluogo ossia il 29/06/2018, l'unità immobiliare si presenta occupato dal Sig. ██████████ e dal proprio nucleo familiare in quanto possessore delle chiavi d'ingresso.

Per quanto riguarda i box auto, il giorno del sopralluogo risultano chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiavi in possesso del Sig. ██████████.

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

- c. Per domande giudiziali : **nessuno**
 - ci. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
nessuno
 - cii. 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:

- civ. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- cv. **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- cvi. **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 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. 1 del 02/01/1985 (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 attestazione rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 con cui si dichiara che la costruzione verrà effettuata allo stato grezzo (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio E (scala B) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 29/06/2018 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Nel locale soggiorno è stata aumentata la superficie a svantaggio dell'appartamento confinante (Allegato 15 Tav. 1, 2).

Eliminazione delle difformità: Le difformità individuate, se sussistono le condizioni, potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) che in fase di accertamento di conformità indica le condizioni che l'opera difforme dovrà avere affinché possa essere sanata ugualmente.

A parere dello scrivente l'anomalia riscontrata potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) da affrontare a livello condominiale, in quanto l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio di concessione edilizia in sanatoria è subordinato al rilascio di parere positivo igienico sanitario, paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa e del Genio Civile.

Sulla futura sanabilità urbanistica della struttura appena descritta, occorre affrontare la questione della regolarità dal punto di vista sismico con gli uffici del Genio Civile. Dal punto di vista strutturale, a parere dello scrivente, da una sommaria visione degli elementi strutturali le opere potrebbero risultare ammissibili dal punto di vista sismico salvo eventuali ulteriori accertamenti e/o miglioramenti strutturali che si rendessero necessari in sede di progettazione esecutiva.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 14 LR 16/16 in misura doppia rispetto al costo di costruzione;
- Le spese per pareri igienico sanitario, Soprintendenza BB.CC. AA. E Genio Civile
- Le spese tecniche per prestazione tecnica.

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

2) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento tra corridoio, ingresso e camera 3 (Allegato 15 Tav. 1 e 2).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici

ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

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

Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 4.500,00
degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per
la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista
incaricato e aggiornamento catastale

VII *Il'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 29/06/2018 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. Il Sig. XXXXXXXXXX ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono tre e precisamente l'unità immobiliare sita al secondo piano interno 4 e n. 2 box auto situati al piano interrato interno al n. 38a e 38b.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 s.m.i.

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 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 14).

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 Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano secondo interno 4 (Inv. N. 38 Rif. E3), Foglio 16 Part. 357 Sub 19 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	39,75	NORD/EST	1	39,75
2 Cucina	16,05	SUD/OVEST	1	16,05
3 Lavanderia	4,42	SUD/OVEST	1	4,42
4 Camera 1	18,02	NORD/EST	1	18,02
5 Camera 2	20,81	SUD/OVEST	1	20,81
6 Camera 3	18,26	NORD/EST	1	18,26
7 Ripostiglio	4,26	SUD/EST	1	4,26
8 Bagno	7,38	SUD/OVEST	1	7,38
9 Corridoio	7,81		1	7,81

10 Ingresso	5,79		1	5,79
11 Balcone 1	7,56	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	2,27
12 Balcone 2	6,71	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,01
13 Balcone 3	7,67	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,30
14 Balcone 4	4,92	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,47
15 Balcone 5	10,66	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,19
SOMMANO	182,33			156,07

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato interno 38a e 38b (Inv. N. 38 Rif. E38), Foglio 16 Part. 357 Sub 44, 45 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	20,46		1	20,46
2 Box Auto 2	20,13		1	20,13
SOMMANO	40,59			40,59

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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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 (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. 156,07x €/mq 550,00 = € . 85.836,30

(diconsi euro ottantacinquemilaottocentotrentasei/30)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 40,59x € /mq 400,00 = €. 16.236,00
(diconsi euro sedicimiladuecentotrentasei/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 85.836,30 + €. 16.236,00 = **€. 102.072,30**
(diconsi euro centoduemilasettantadue/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: 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 (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 447,62 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	5.371,44	1.611,43	4%	94.000,28

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 94.000,28

(diconsi euro novantaquattromila/28)

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:

$$(\text{€} .102.072,30 + \text{€} . 94.000,28) = \text{€} . 196.072,58 / 2 = \quad \quad \quad \text{€} . \mathbf{98.036,29}$$

(diconsi euro novantottomilatrentasei/29)

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:

- Manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia
 $18\% \times \text{€} . 98.036,29 = \quad \quad \quad \text{€} . 17.646,53$

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 11% del suo valore di mercato € . 10.783,99

- 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 29/06/2018) 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 = € 22.548,35.

- 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 €. 4.901,81.
- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 4.500,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 60.380,69

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. €. 98.036,29

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 60.380,69

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di

€. 37.655,61

Arrotondamento per eccesso

€. 38.000,00

(diconsi euro Trentottomila/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.



21 LOTTO DI VENDITA 20

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 20

21.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 29/06/2018 alle ore 11,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e il Sig. Tirrò Guido in qualità di occupante dell'unità immobiliare in oggetto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

21.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio E (Scala B) (identificazione fallimento inv. N. 40 E-5), interno 6 piano secondo, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 25 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. E40 E-40) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 55.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1985 redatto in data 10/09/1987 dall'Ing. Nunzio Bellassai (Allegato 11);
8. Certificato di attestazione sullo stato grezzo rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 (Allegato 12);
9. Contratto preliminare di vendita del 07/05/1984 tra la società Edilsantuzzi di Ossino Agata & C S.a.s. e il Sig. XXXXXXXXXX (Allegato 13).

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

21.3 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 in data 12/12/2019 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio D, E, F" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

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

L'edificio viene identificato come E 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 cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano terra da locali commerciali da cui si accede direttamente dall'esterno. 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio E (Scala B), al secondo piano interno e, confinante a sud-est con edificio F, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

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 Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano terzo interno 6 (inventario n. 40 Rif. E-5);
- 2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (inventario n. 40 Rif. E40).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 48.

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. 357 Sub 25	2	7,5 vani	€ 522,91
Garage 1	F. 16 Part. 357 Sub 55	5	45 m ²	€ 153,39

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al terzo piano interno 6 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7,5 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-est e sud-ovest sono presenti balconi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 40 confinante da due lati lato con il box assegnato ad altri condomini, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio non è organizzato in condominio, pertanto non esiste il regolamento. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque

bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone (Allegato 16 foto n. 5), l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala.

Dalle informazioni raccolte sembrerebbe che non esistano quote condominiali.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 al terzo piano di un edificio a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto nn. 1, 2, 3, 4, 5) più un cantinato destinato a garage.

L'accesso pedonale all'edificio avviene al piano terra da Via Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E-Scala B (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al terzo piano interno 6 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 7,5 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2, camera 3) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

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

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 40 confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 35,25 m ²
2	Corridoio Superficie netta 5,83 m ²
3	Camera 3 Superficie netta 14,17 m ²
4	Cucina Superficie netta 12,30 m ²
5	Lavanderia Superficie netta 3,00 m ²
6	Camera 1 Superficie netta 16,18 m ²
7	Camera 2 Superficie netta 17,60 m ²
8	Bagno Superficie netta 6,88 m ²

9	Ripostiglio Superficie netta 3,48 m ²
10	Ingresso Superficie netta 5,24 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 120 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres (Allegato 16 foto n. 33), le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai piani superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto e metano ed è collegato alla rete fognaria comunale.

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

1	Balcone 1 Superficie 7,56 m ²
2	Balcone 2 Superficie 6,71 m ²
3	Balcone 3 Superficie 7,67 m ²
4	Balcone 4 Superficie 4,92 m ²
5	Balcone 5 Superficie 10,66 m ²

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

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

Il box oggetto della presente perizia identificato con il n. 40 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso un cancello metallico.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne dei box sono carenti. La superficie utile dei box è complessivamente di 44,03 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Ing. Nunzio Bellassai iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 25A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A ed un interruttore differenziale le cui caratteristiche non sono leggibili, che fungono rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione esterna.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata
- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al



fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata.

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 i box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 40 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 Sig. ██████████ a fronte di un contratto preliminare di vendita del 07/05/1984 (Allegato 13).

Il giorno del sopralluogo ossia il 29/06/2018, l'unità immobiliare si presenta occupato dal Sig. ██████████ e dal proprio nucleo familiare in quanto possessore delle chiavi d'ingresso.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso una porta metallica a cui si accede tramite chiavi in possesso del Sig. ██████████.

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

cvii. Per domande giudiziali : **nessuno**

cviii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

cix. 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:**

- cxii.** **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non reperibile
- cxiii.** **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- cxiiii.** **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. 1 del 02/01/1985 (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 attestazione rilasciato dal Comune di Carlentini in data 03/04/1986 con cui si dichiara che la costruzione verrà effettuata allo stato grezzo (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio E (scala B) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 29/06/2018 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Nel locale soggiorno è stata aumentata la superficie a svantaggio dell'appartamento confinante (Allegato 15 Tav. 1, 2).

Eliminazione delle difformità: Le difformità individuate, se sussistono le condizioni, potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) che in fase di accertamento di conformità indica le condizioni che l'opera difforme dovrà avere affinché possa essere sanata ugualmente.

A parere dello scrivente l'anomalia riscontrata potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/17 (modifica dell'art 36 DPR 380/01) da affrontare a livello condominiale, in quanto l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio di concessione edilizia in sanatoria è subordinato al rilascio di parere positivo igienico sanitario, paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa e del Genio Civile.

Sulla futura sanabilità urbanistica della struttura appena descritta, occorre affrontare la questione della regolarità dal punto di vista sismico con gli uffici del Genio Civile. Dal punto di vista strutturale, a parere dello scrivente, da una sommaria visione degli elementi strutturali le opere potrebbero risultare ammissibili dal punto di vista sismico salvo eventuali ulteriori accertamenti e/o miglioramenti strutturali che si rendessero necessari in sede di progettazione esecutiva.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 14 LR 16/16 in misura doppia rispetto al costo di costruzione;
- Le spese per pareri igienico sanitario, Soprintendenza BB.CC. AA. E Genio Civile
- Le spese tecniche per prestazione tecnica.

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

2) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento tra corridoio, ingresso e camera 3 (Allegato 15 Tav. 1 e 2).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici

ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

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

Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 4.500,00
degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per
la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista
incaricato e aggiornamento catastale

VII *Il'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 29/06/2018 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. Il Sig. ■■■■■ ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono tre e precisamente l'unità immobiliare sita al terzo piano interno 6 e n. 1 box auto situato al piano interrato interno al n. 40. Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 s.m.i..

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 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 14).

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 Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano terzo interno 6 (Inv. N. 40 Rif. E5), Foglio 16 Part. 357 Sub 25 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	39,75	NORD/EST	1	39,75
2 Cucina	14,19	SUD/OVEST	1	14,19
3 Lavanderia	4,42	SUD/OVEST	1	4,42
4 Camera 1	18,02	NORD/EST	1	18,02
5 Camera 2	20,81	SUD/OVEST	1	20,81
6 Camera 3	16,94	NORD/EST	1	16,94
7 Ripostiglio	4,26	SUD/EST	1	4,26
8 Bagno	7,92	SUD/OVEST	1	7,92
9 Corridoio	6,51		1	6,51

10 Ingresso	6,25		1	6,25
11 Balcone 1	7,56	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	2,27
12 Balcone 2	6,71	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,01
13 Balcone 3	7,67	SUD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,30
14 Balcone 4	4,92	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	1,47
15 Balcone 5	10,66	NORD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	3,19
SOMMANO	176,59			150,33

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato interno 40 (Inv. N. 40 Rif. E40), Foglio 16 Part. 357 Sub 55 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	43,21		1	43,21
SOMMANO	43,21			43,21

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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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:

c) 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. 150,33x €/mq 550,00 = € 82.679,30

(diconsi euro ottantaduemilaseicentosettantanove/30)

d) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 43,21x €/mq 400,00 = € 17.284,00

(diconsi euro diciassettemiladuecentottantaquattro/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 82.679,30 + €. 17.284,00 =

€. 99.963,30

(diconsi euro novantanovemilanovecentosessantatre/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: 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 (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 438,56 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	5.262,72	1.578,82	4%	92.097,68

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 92.097,68

(diconsi euro novantaduemilanovantasette/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:

$$(\text{€} .99.963,30 + \text{€} . 92.097,68) = \text{€} . 192.060,98 / 2 =$$

€. 96.030,49

(diconsi euro novantaseimilatrenta/49)

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:

- Manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia
 $18\% \times \text{€} . 96.030,49 =$ **€. 17.285,49**

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 11% del suo valore di mercato **€. 10.563,35**

- 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 29/06/2018) 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 = € 22.087,01.

- 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 €. 4.801,52.
- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 4.500,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 59.237,38

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. €. 96.030,49

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 59.237,38

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 36.793,11

Arrotondamento per eccesso €. **37.000,00**

(diconsi euro Trentasettemila/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.



22 LOTTO DI VENDITA 21

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 21

22.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 06/11/2018 alle ore 11,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e la Sig.ra Greco Annamaria in qualità di occupante dell'unità immobiliare in oggetto. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 16).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

22.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 6 edificio H (Scala B) (identificazione fallimento inv. N. 70 H-2), interno 1 piano terra, in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 2 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. H70 H-70) in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 65.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare e del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare e del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (Allegato 9);
6. Planimetrie dell'unità immobiliare e del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 redatto in data 02/02/1987 dall'Arch. De Martino Costantino (Allegato 11);
8. Certificato di conformità rilasciato dal Comune di Carlentini in data 30/05/1986 (Allegato 12);
9. Contratto preliminare di vendita del 23/12/1983 tra la società Edilsantuzzi di Ossino Agata & C S.a.s. e il Sig. XXXXXXXXXX (Allegato 13).

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

22.3 *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 in data 19/12/2019 (Allegati 5, 6, 7 e 8) 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 5).

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav n. 1 e Allegato 16 foto n. 1). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio A, B, C, D" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

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

L'edificio viene identificato come E 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 (Allegato 16 foto n. 2), composto al piano seminterrato da i box auto a cui si accede tramite una rampa. Il piano terra 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio H (Scala B), al piano terra interno 1, confinante a sud-est con edificio I, mentre agli altri lati con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

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 Gramsci n. 6 Edificio H (Scala B) piano terra interno 1 (inventario n. 70 Rif. H-2);
- 2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato (inventario n. 70 Rif. H70).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 6.

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. 2502 Sub 2	2	6 vani	€ 418,33
Garage 1	F. 16 Part. 2502 Sub 65	5	19 m ²	€ 64,76

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio E (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al piano terra interno 1 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

Sul prospetto esterno di nord-est e sud-ovest sono presenti balconi e terrazzi che rientrano tra le pertinenze di ornamento (Allegato 16 foto nn. 2, 3, 4, 5).

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 2).

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 70 confinante da due lati lato con il box assegnato ad altri condomini, mentre il restante lato confina con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

Il complesso edilizio è organizzato in condominio ed esistono le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i

tubi di scarico delle acque bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone, l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 6 al piano terra 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 Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio H-Scala B (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al piano terra interno 1 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 5 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).

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

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 70 confinante da due lati con box assegnato ad altri condomini, mentre l'altro lato 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 15 Tav. n. 3 e 4).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 25,38 m ²
2	Corridoio Superficie netta 7,30 m ²
3	Cucina Superficie netta 12,40 m ²
4	Lavanderia Superficie netta 2,97 m ²
5	Camera 1 Superficie netta 18,06 m ²
6	Camera 2 Superficie netta 14,02 m ²
7	Bagno Superficie netta 6,97 m ²
8	Ripostiglio Superficie netta 5,00 m ²
9	Ingresso Superficie netta 5,66 m ²
10	Cottura Superficie netta 3,42 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 100 m² ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura lavabile.

Il bagno è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Sono infatti presenti segni evidenti di infiltrazioni provenienti dai piani superiori con sviluppo di muffa nelle pareti e nei solai.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto e metano ed è collegato alla rete fognaria comunale.

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

1	Balcone 1 Superficie 4,50 m ²
2	Balcone 2 Superficie 7,65 m ²
3	Balcone 3 Superficie 8,90 m ²
4	Terrazzo 1 Superficie 42,37 m ²
5	Terrazzo 2 Superficie 138,02 m ²

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo. Quest'ultima si presenta fortemente danneggiata con il rischio di non riuscire a sostenere la spinta presentata da un'occupante.

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

Il box oggetto della presente perizia identificato con il n. 70 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso un cancello metallico.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne del box sono carenti. La superficie utile del box è complessivamente di 20,00 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall' Arch De Martino Costantino iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 16A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A ed un interruttore differenziale le cui caratteristiche non sono leggibili, che fungono rispettivamente da interruttori di sezionamento del circuito luce e prese dell'immobile.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato attraverso tubazione esterna.

Occorrerebbe effettuare una manutenzione straordinaria con relativo rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata
- b **IMPIANTO IDRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto idrico, con sostituzione di tutte quelle parti mancanti e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte.



Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata.

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 i box auto risultano agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 70 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 del 23/12/1983 (Allegato 13).

Il giorno del sopralluogo ossia il 06/11/2018, l'unità immobiliare si presenta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare in quanto possessore delle chiavi d'ingresso.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiavi in possesso della Sig.ra [REDACTED]

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

cxiv. Per domande giudiziali : **nessuno**

cxv. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nessuno

cxvi. 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:**

- cxviii. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** € / mese 29,00.
- cxix. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- cxx. 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 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. n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (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 rilasciato dal Comune di Carlentini in data 30/05/1986 (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio H (scala B) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 06/11/2018 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

1) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento tra corridoio, ingresso, camera 2 e garage (Allegato 15 Tav. 1, 2, 3 e 4).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

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

Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 1.800,00
degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per
la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista
incaricato e aggiornamento catastale

Nel Terrazzo 2 è stata trovata un'incongruenza tra la Planimetria progettuale, quella catastale con lo stato attuale dei luoghi. A parere dello scrivente, si dovrà effettuare l'aggiornamento catastale e ridefinire l'area condominiale da quella privata.

VII 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 06/11/2018 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. La XXXXXXXXXX ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 4).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 14).

I beni immobili oggetto di perizia sono tre e precisamente l'unità immobiliare sita al piano terra interno 1 e n. 1 box auto situato al piano interrato interno al n. 70. Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto si è proceduto alla redazione del certificato per la sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 14).

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 s.m.i..

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 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 14).

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 Gramsci n. 6 Edificio H (Scala B) piano terra interno 1 (Inv. N. 70 Rif. H2), Foglio 16 Part. 2502 Sub 2 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	29,18	SUD/EST	1	29,18
2 Cucina	13,92	NORD/OVEST	1	13,92
3 Lavanderia	3,73	NORD/OVEST	1	3,73
4 Camera 1	21,15	SUD/EST	1	21,15
5 Camera 2	16,75	NORD/OVEST	1	16,75
6 Cottura	4,87	NORD/OVEST	1	4,87
7 Ripostiglio	5,98	NORD	1	5,98
8 Bagno	8,01	NORD/OVEST	1	8,01
9 Corridoio	8,13		1	8,13

10 Ingresso	6,55		1	6,55
11 Balcone 1	4,50	SUD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre,3	1,35
12 Balcone 2	7,65	SUD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,30
13 Balcone 3	8,90	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	2,67
14 Terrazzo 1	42,37	SUD/EST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	9,23
15 Terrazzo 2	138,02	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m ² , 0,1 oltre	18,80
SOMMANO	319,71			152,62

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato interno 70 (Inv. N. 70 Rif. H70), Foglio 16 Part. 2502 Sub 65 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	20,00		1	20,00
SOMMANO	20,00			20,00

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 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) e di 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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 TERRA (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. 152,62x €/mq 550,00 = € 83.943,20

(diconsi euro ottantatremilanovecentoquarantatre/20)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 20,00x €/mq 400,00 = € 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 83.943,20 + €. 8.000,00 =

€. 91.943,20

(diconsi euro novantunomilanovecentoquarantatre/20)

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 TERRA (Categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile) e PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 402,30 mensili (valore medio di 2,4 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

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

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	4.827,57	1.448,27	4%	84.482,50

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà:

€. 84.482,50

(diconsi euro ottantaquattromilaquattrocentottantadue/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:

$$(\text{€} .91.943,20 + \text{€} .84.482,50) = \text{€} .176.425,70 / 2 =$$

€. 88.212,85

(diconsi euro ottantottomiladuecentododici/85)

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:

- Manutenzione straordinaria interna e dei terrazzi esterni di proprietà esclusiva della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia
 $18\% \times \text{€} .88.212,85 =$ **€. 15.878,31**
- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 11% del suo valore di mercato **€. 9.703,41**
- 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 06/11/2018) 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 = € 20.288,96.

- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 1.800,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 47.670,68

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. €. 88.212,85

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 47.670,68

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 40.542,17

Arrotondamento per eccesso €. **41.000,00**

(diconsi euro Quarantunomila/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.



23 LOTTO DI VENDITA 22

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 22

22.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 18/02/2020 alle ore 9,00.

Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico dell'immobile ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 15).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

22.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (inserito in maniera cumulativa nell'inventario in possesso della curatela al n. 77). Infatti alla voce 77 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato. Ai fini della presente perizia si assegna il codice HI 1-2 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. 1720 Sub. 13, da 14/02/2014 Foglio 16 Part. 2502 Sub. 73.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (Allegato 9);
6. Planimetrie del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 redatto in data 02/02/1987 dall'Arch. De Martino Costantino (Allegato 11);
8. Certificato di conformità rilasciato dal Comune di Carlentini in data 30/05/1986 (Allegato 12);
9. Visure ipotecarie (Allegato 13).

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 14) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 15).

22.3 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 in maniera cumulativa insieme a tutti i box auto del fabbricato al n. 77 dell'inventario della curatela. Le verifiche ipotecarie hanno confermato quanto appena asserito (Allegato 13).

Catastalmente dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dalla visura storica effettuata in data 01/03/2020 (Allegati 5, 6, 7 e 8) è stata individuata la particella ed il subalterno del bene censito con quella oggetto di procedura fallimentare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare. Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio A, B, C, D" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

Il garage oggetto della presente perizia si trova al piano seminterrato dell'edificio H (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come H 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 il garage oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra, composto al piano seminterrato da i box auto a cui si accede tramite una rampa. Il piano terra 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

Il garage oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio H (Scala B), al piano seminterrato interno 1 e 2.

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) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato interno 1 e 2 codice HI 1-2.

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 6. In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

EDIFICIO	Estremi	Classe	Consistenza	Rendita
Garage 1 e 2	F. 16 Part. 2502 Sub 73	5	33 m ²	€ 112,48

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 1 e 2 confinante da un lato con il box assegnato ad altro condomino, mentre i restanti lati confinano con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 14 Tav. n. 1 e 2).

Il complesso edilizio è organizzato in condominio ed esistono le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone, l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 6 al piano interrato 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 Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 14 Tav. nn. 1 e 2) identificato con il numero interno 1 e 2 confinante da un lato con box assegnato ad altro condomino, mentre gli altri lati 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 14 Tav. n. 1 e 2).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto e metano ed è collegato alla rete fognaria comunale.

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

Il box oggetto della presente perizia identificato con l'interno n. 1 e 2 ed è formato da n. 2 box dove è stato eliminato il tramezzo divisorio. Al box si accede attraverso due basculanti metalliche.

La pavimentazione è realizzata con battuto di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne del box sono carenti. La superficie utile del box è complessivamente di circa 40,00 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall' Arch De Martino Costantino iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

Il box dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale è presente una plafoniera ed un interruttore, ma non si hanno notizie sulla presenza del quadro elettrico. A parere dello scrivente esisterà una linea di alimentazione collegato ad un quadro elettrico.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

Stima dei lavori e della redazione di documentazione

Il sottoscritto, visionati i luoghi elenca gli interventi da effettuare:

- a **IMPIANTO ELETTRICO:** Redazione di un progetto di manutenzione straordinaria dell'intero impianto elettrico, con sostituzione dei cavi danneggiati, e di tutte quelle parti mancante e/o danneggiate al fine di rendere l'impianto funzionante e a perfetta regola d'arte. Alla fine dell'intervento occorrerà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08 redatta da impresa abilitata

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 il box auto risulta agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inseriti complessivamente insieme a tutti i box del fabbricato al n. 77 all'interno dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1). Le visure ipotecarie hanno confermato che i box all'interno 1 e 2 fanno capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 18/02/2020, il box si presenta libero e con la basculante in posizione di aperta.

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

cxxi. Per domande giudiziali : **nessuno**

cxxii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
nessuno

cxxiii. 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:

- cxxv. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** € / mese 29,00.
- cxxvi. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- cxxvii. 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 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 il box auto di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (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 rilasciato dal Comune di Carlentini in data 30/05/1986 (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio H (scala B) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 18/02/2020 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1 e 2 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica e di aggiornamento catastale.

2) Diversa distribuzione degli spazi interni tra i due box (Allegato 14 Tav. 1 e 2).

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

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

Spese per redazione di documentazione per la comunicazione € 1.500,00
degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per
la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista
incaricato e aggiornamento catastale

VII *Il'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;*

Il bene immobile oggetto di perizia è un box auto situato al piano interrato interno al n. 1 e 2.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto non si è proceduto alla redazione del certificato.

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) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato interno 1 e 2 (Inv. N. 77 Rif. HI 1-2), Foglio 16 Part. 2502 Sub 73 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	41,59		1	41,59
SOMMANO	41,59			41,59

Per effettuare la stima del box 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 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 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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. Il box auto 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.

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

RIEPILOGANDO si ha:

a) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 41,59x €/mq 400,00 = €. 16.636,00
(diconsi euro Sedicimilaseicentotrentasei/00)

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 INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 74,86 mensili (valore 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

V (valore fabbricato) = Rn / r

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	898,34	269,50	4%	15.721,02

Il valore complessivo del box auto sarà:

€. 15.721,02

(diconsi euro quindicimilasettecentoventuno/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:

$(€.16.636,00 + €. 15.721,02) = €. 32.357,02/2 =$

€. 16.178,51

(diconsi euro Sedecimilacentosettantotto/51)

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:

- Manutenzione straordinaria interna della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia

$18\% \times €. 16.178,51 =$

€. 2.912,13

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 808,93

- 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 18/02/2020) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 5% del suo valore di mercato = € 808,93.

- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 1.500,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 6.029,98

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. €. 16.178,51

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 6.029,98

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 10.158,43

Arrotondamento per eccesso **€. 10.200,00**

(diconsi euro Diecimiladuecento/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.



24 *LOTTO DI VENDITA 23*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL
FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 23

22.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 18/02/2020 alle ore 10,00.

Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico dell'immobile ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 15).

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione raccolta, lo scrivente perito può esporre quanto oggetto del mandato.

22.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (inserito in maniera cumulativa nell'inventario in possesso della curatela al n. 77). Infatti alla voce 77 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato. Ai fini della presente perizia si assegna il codice HI 5 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. 1720 Sub. 10, da 14/02/2014 Foglio 16 Part. 2502 Sub. 70.

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

1. Visure storiche Catasto Fabbricati del garage (Allegato 5);
2. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Carlentini (Allegato 6);
3. Elaborato planimetrico (Allegato 7);
4. Planimetria catastale del garage (allegato 8);
5. Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (Allegato 9);
6. Planimetrie del garage relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (Allegato 10);
7. Certificato di collaudo dei fabbricati edificati con Concessione Edilizia n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 redatto in data 02/02/1987 dall'Arch. De Martino Costantino (Allegato 11);
8. Certificato di conformità rilasciato dal Comune di Carlentini in data 30/05/1986 (Allegato 12);
9. Visure ipotecarie (Allegato 13).

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 e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 14) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 15).

22.3 *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 in maniera cumulativa insieme a tutti i box auto del fabbricato al n. 77 dell'inventario della curatela. Le verifiche ipotecarie hanno confermato quanto appena asserito (Allegato 13).

Catastalmente dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico e dalla visura storica effettuata in data 01/03/2020 (Allegati 5, 6, 7 e 8) è stata individuata la particella ed il subalterno del bene censito con quella oggetto di procedura fallimentare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare è all'interno di un complesso edilizio composto da tre edifici di cui due in aderenza ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare. Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio A, B, C, D" sono composti da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e lastrico solare) e di un piano sottoterra adibito a box auto.

Il garage oggetto della presente perizia si trova al piano seminterrato dell'edificio H (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edificio viene identificato come H 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 il garage oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra, composto al piano seminterrato da i box auto a cui si accede tramite una rampa. Il piano terra 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, ascensore, vano tecnico due ingressi alle unità immobiliari.

La costruzione ricade in un lotto di terreno confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della stessa ditta costruttrice, a sud-ovest con altra proprietà (Allegato 6, 7).

Il garage oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio H (Scala B), al piano seminterrato interno 5.

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) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato interno 5 codice HI 5.

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 6. In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

EDIFICIO	Estremi	Classe	Consistenza	Rendita
Garage 5	F. 16 Part. 2502 Sub 70	5	16 m ²	€ 54,54

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 5 confinante da due lati con i box assegnati ad altri condomini, mentre i restanti lati confinano con area condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 14 Tav. n. 1 e 2).

Il complesso edilizio è organizzato in condominio ed esistono le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni. Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i proprietari delle unità immobiliari, tutti i corpi e quant'altro dalla legge viene considerato di uso e godimento comune, compreso le aree soprastanti l'edificio. Saranno pertanto proprietà ed uso comune indivisibile il suolo su cui sorge l'intero edificio, il relativo sottosuolo e suolo circostante limitato da muro di confine o dalla pubblica via o d'altra proprietà di terzi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice, la fognatura e i tubi di scarico delle acque bianche e nere. A favore di ciò i condomini delle unità immobiliari possono usare i seguenti spazi comuni: il portone, l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, il citofono ed il vano scala.

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di perizia estimativa si trova a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 6 al piano interrato 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 Gramsci, per mezzo di un ingresso che permette di raggiungere i piani attraverso o un vano scala o in futuro attraverso l'ascensore (attualmente esiste solo il vano corsa e la porta d'ingresso). L'impianto citofonico 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-ovest con Via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, a Sud-Est con aree edificate della medesima società costruttrice.

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 14 Tav. nn. 1 e 2) identificato con il numero interno 5 confinante da due lati con box assegnati ad altri condomini, mentre gli altri lati 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.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 14 Tav. n. 1 e 2).

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 (Allegato 11).

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 sono eseguiti in alcuni ambienti con telaio metallico senza taglio termico e vetro singolo dello spessore di 4 mm e con avvolgibili in plastica.

Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse carenti, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni e la pavimentazione 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.

L'immobile è allacciata alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto e metano ed è collegato alla rete fognaria comunale.

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

Il box oggetto della presente perizia identificato con l'interno n. 5 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso una basculante metallica.

La pavimentazione è realizzata con battuto di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne del box sono carenti. La superficie utile del box è complessivamente di circa 15,00 mq mentre l'altezza utile è di 2,80 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carlentini è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall' Arch De Martino Costantino iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

Il box dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale è presente una plafoniera ed un interruttore, ma non si hanno notizie sulla presenza del quadro elettrico. A parere dello scrivente esisterà una linea di alimentazione collegato ad un quadro elettrico.



L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, si presenta in un carente stato manutentivo. Ai fini della presente relazione l'impianto elettrico dovrà essere sottoposto a manutenzione straordinaria.

All'interno del box non sono presenti impianti.

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 il box auto risulta agli atti della curatela fallimentare n. 55/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C, inseriti complessivamente insieme a tutti i box del fabbricato al n. 77 all'interno dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1). Le visure ipotecarie hanno confermato che il box all'interno 5 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 18/02/2020, il box si presenta libero e con la basculante in posizione di aperta.

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

cxxviii. Per domande giudiziali : **nessuno**

cxxix. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
nessuno

cxxx. 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:**

- cxxxii. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** € / mese 29,00.
- cxxxiii. Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** dato non reperibile
- cxxxiv. 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 il box auto di che trattasi, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. n. 12 del 01/02/1984 e variante con CE n. 48 del 07/04/1986 (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 rilasciato dal Comune di Carlentini in data 30/05/1986 (Allegato 12).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano primo dell'edificio H (scala B) e del piano interrato (Allegato 10).

VII 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 18/02/2020 non sono state rilevate delle difformità rispetto ai progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 9 e 10).

L'Allegato 15 Tavola n. 1 e 2 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

VII *Il'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;*

Il bene immobile oggetto di perizia è un box auto situato al piano interrato interno al n. 5.

Ai sensi del DI 26/06/2016 Appendice A comma d), i box auto non rientrano nella casistica di unità soggette a rilascio di attestato di prestazione energetica. Pertanto non si è proceduto alla redazione del certificato.

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) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato interno 5 (Inv. N. 77 Rif. HI 5), Foglio 16 Part. 2502 Sub 70 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	17,00		1	17,00
SOMMANO	17,00			17,00

Per effettuare la stima del box 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 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 400,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

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. Il box auto 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.

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

RIEPILOGANDO si ha:

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – 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. 17,00x €/mq 400,00 = €. 6.800,00
(diconsi euro Seimilaottocento/00)

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:

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 4\%$

rateo di affitto €. 30,60 mensili (valore 1,8 €/mq per box auto, valore di mercato e OMI)

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

V (valore fabbricato) = Rn / r

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	367,20	110,16	4%	6.426,00

Il valore complessivo del box auto sarà:

€. 6.426,00

(diconsi euro Seimilaquattrocentoventisei/00)

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:

$(€.6.800,00 + €. 6.426,00) = €. 13.226,00 / 2 =$

€. 6.613,00

(diconsi euro Seimilaseicentotredicio/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 e di tutti gli oneri per l'adeguamento impiantistico.

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- Manutenzione straordinaria interna della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche ed eliminare tutte le anomalie e le difettosità relative all'assenza della manutenzione nell'arco di 29 anni, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia

$18\% \times €. 6.613,00 =$

€. 1.190,34

- 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 18/02/2020) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 5% del suo valore di mercato = € 330,65.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 1.520,99

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. €. 6.613,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 1.520,99

Pertanto il valore del lotto

risulta essere di €. 5.092,01

Arrotondamento per eccesso €. **5.100,00**

(diconsi euro Cinquemilacent0/00)

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.

25 CONCLUSIONI

Dai valori di stima desunti per i singoli lotti si ottiene:

LOTTO 1	Beni immobili presenti al n. 42 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio e (Scala B) piano quarto interno 8 (Rif. E-7) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 31;• Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. E42) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 54.	€. 38.900,00
LOTTO 2	Beni immobili presenti al n. 28 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• 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.	€. 15.800,00
LOTTO 3	Beni immobili presenti al n. 1 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano terra interno 1 (Rif. A-1) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 26;• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A1) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 12	€. 6.400,00

LOTTO 4	Beni immobili presenti al n. 2 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano terra interno 2 (Rif. A-2) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 25;• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A2) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 6	€. 7.600,00
LOTTO 5	Beni immobili presenti al n. 3 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• 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;• 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	€. 6.900,00
LOTTO 6	Beni immobili presenti al n. 4 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano primo interno 4 (Rif. A-4) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 27;• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A4) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 9	€. 7.500,00

LOTTO 7	Beni immobili presenti al n. 5 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• 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;• 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	€. 6.600,00
LOTTO 8	Beni immobili presenti al n. 6 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• 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;• 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	€. 9.200,00
LOTTO 9	Beni immobili presenti al n. 8 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• 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;• 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	€. 7.600,00

LOTTO 10	Beni immobili presenti al n. 9 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• 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;• 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	€. 7.400,00
LOTTO 11	Beni immobili presenti al n. 10 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: <ul style="list-style-type: none">• Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano quarto interno 10 (Rif. A-10) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2455 sub 33;• Garage sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A piano interrato (Rif. A10) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2455 Sub 7	€. 6.200,00
LOTTO 12	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: <p>Fabbricato identificato come edificio B sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 5, composto da:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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	€. 71.000,00

	<p>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);</p> <ul style="list-style-type: none">- 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);	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none">- 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).	
--	--	--

LOTTO 13	Beni immobili presenti ai nn. 56, 57, 58 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: Magazzini al piano terra dei fabbricati E ed F sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 28, 32 composto da: <ul style="list-style-type: none">- 1: magazzino piano terra edificio E interno 1 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 71 (inv. 56 n. 33 E-C0);- 2: magazzino piano terra edificio F interno 2 con assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 9 (inv. 57,	€. 122.000,00
-----------------	---	----------------------

	58 n. 34 F-C1, F-C2).	
LOTTO 14	Beni immobili presenti al n. 46 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: 1- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano primo interno 2 (Rif. F-1) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 15; 2- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. 46) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 61, 63.	€. 38.000,00
LOTTO 15	Beni immobili presenti al n. 50 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: 1- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano terzo interno 5 (Rif. F-6) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 26; 2- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. 50) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 59, 62.	€. 39.000,00
LOTTO 16	Beni immobili presenti al n. 52 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: 1- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano quarto interno 7 (Rif.	€. 32.000,00



	<p>F-8) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 32;</p> <p>2- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. 52) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 56.</p>	
LOTTO 17	<p>Beni immobili presenti al n. 51 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</p> <p>1- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano quarto interno 8 (Rif. F-7) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 33;</p> <p>2- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. 51) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 68.</p>	€. 32.000,00
LOTTO 18	<p>Beni immobili presenti al n. 37 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:</p> <p>1- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano primo interno 1 (Rif. E-2) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 12;</p> <p>2- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. 37) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 41.</p>	€. 27.000,00

LOTTO 19	Beni immobili presenti al n. 38 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: 1- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano secondo interno 4 (Rif. E-4) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 19 2- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. 38) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 44-45.	€. 38.000,00
-----------------	--	---------------------

LOTTO 20	Beni immobili presenti al n. 40 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: 1- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E (Scala B) piano terzo interno 6 (Rif. E-5) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 25 2- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. 40) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 55.	€. 37.000,00
-----------------	---	---------------------

LOTTO 21	Beni immobili presenti al n. 70 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: 1- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H (Scala B) piano terra interno 1 (Rif. H-2) in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 2; 2- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato (Rif. 70) in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 65.	€. 41.000,00
-----------------	---	---------------------

LOTTO 22	Beni immobili presenti in maniera cumulativa nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 77, ossia: 1- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato codice HI 1-2 in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 73.	€. 10.200,00
-----------------	---	---------------------

LOTTO 23	Beni immobili presenti in maniera cumulativa nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 77, ossia: 1- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 6 Edificio H piano interrato codice HI 5 in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 70.	€. 5.100,00
-----------------	---	--------------------

SOMMANO**€. 612.400,00****(diconsi euro Seicentododicimilaquattrocento/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, 01/03/2020

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio