avv. Giuseppe PICCIONE
Corte Cesare Gaetani n. 2
96100 SIRACUSA
0931.464290 335.5344297
avv.giuseppepiccione@gmail.com
giuseppe.piccione@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Prima Civile – Settore Procedure Concorsuali

Fallimento n. 55/88

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giuseppe Piccione, curatore delegato con provvedimento del 28.03.2023 del G.D. dott.ssa Nicoletta Rusconi per il compimento delle operazioni di vendita che avveranno presso la sala d'aste sita nel Palazzo di Giustizia (viale Santa Panagia 109, Siracusa, livello 0, corpo B: fax: 0931.752616),

premesso che il G.D. dott.ssa Nicoletta Rusconi ha disposto procedersi alla **vendita sincrona mista senza incanto** degli immobili appresso descritti:

Lotto n. 1

- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 3, edificio C, scala C, piano terzo, interno 8 in catasto al foglio 16, p.lla 355, sub. 9 confinante a nord con via Martiri della Libertà, a sue e est con via Pancali ed a ovest con propreità della ditta fallita

- lastrico solare sito in Carlentini nella via Pancali n. 3, edificio C, scala C, piano quarto in catasto al foglio 16, part. 355, sub. 11 confinante con a nord con via Martiri della Libertà, a sud e est con via Pancali ed ovest con proprietà della ditta fallita

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 112 del 16.11.1984 del Comune di Carlentini ed è provvista di APE redatta in data 29.08.2017 trasmessa al catasto regionale.

Prezzo base d'asta in ribasso di ¼ attesa l'asta deserta in data 22.07.2022: **euro 6.655,62.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 4.999,21**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00

Lotto n. 2

- **unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano primo, interno 3 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2455 sub. 28** confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.

- **garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 13** confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 112 del 16.11.1984 del Comune di Carlentini ed è provvista di APE redatta in data 17.04.2018 trasmessa al catasto regionale.

Prezzo base d'asta d'asta in ribasso di ¼ attesa l'asta deserta in data 22.07.2022: **euro 3.881,25.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 2.910,93.** Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 3

- **unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio D, scala A, piano quarto, interno 7 attribuito catastalmente al foglio 16, part. 357, sub. 29** confinante ad est con altra proprietà, a sud e ovest con proprietà della ditta fallita, a nord con via Gramsci ed area adibita a verde.

- **garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio D, piano interrato attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 49** confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 02.01.1985 del Comune di Carlentini ed è provvista di APE redatta in data 06.11.2022 e trasmessa al catasto regionale.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 45.500,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 34.125,00**. Minima offerta in aumento: euro 2.000,00

Lotto n. 4

- **unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, scala C, piano secondo, interno 3 attribuito catastalmente al foglio 16, part. 357 sub. 20,** confinante ad est con altra

proprietà, a sud e ovest con proprietà della ditta fallita e a nord con via Gramsci ed area adibita a verde pubblico,

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, piano interrato attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 65 confinante con altri box e area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 02.01.1985 del Comune di Carlentini ed è provvista di APE redatta in data 06.11.2022 e trasmessa al catasto regionale.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 47.000,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 32.250,00**. Minima offerta in aumento: euro 2.000,00

Lotto n. 5

- **unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 7, edificio L, scala A, piano primo, interno 7 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2502, sub. 27** confinante a nord con altra proprietà, ad est e sud con proprietà della ditta fallita, ad ovest con la via Gramsci ed area adibita a verde pubblico.

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 7, edificio L, piano interrato attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 2502, sub. 45 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 02.01.1985 del Comune di Carlentini ed è provvista di APE redatta in data 08.11.2022 e trasmessa al catasto regionale.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 44.000,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 33.000,00**. Minima offerta in aumento: euro 2.000,00.

Lotto n. 6

- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 16, edificio I, scala C, piano quarto, interno 7 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2502, sub. 19 confinante ad est, sud e ovest con proprietà della ditta fallita, a nord con via Gramsci ed area adibita a verde pubblico.

- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 16, edificio I, piano interrato attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 2502, sub. 39 confinante con altri box ed area condominiale.

L’unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 02.01.1985 del Comune di Carlentini ed è provvista di APE redatta in data 10.11.2022 e trasmessa al catasto regionale.

Prezzo base d’asta d’asta: **euro 44.000,00.** Valore minimo dell’offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 33.000,00**. Minima offerta in aumento: euro 2.000,00

Lotto n. 7

- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio D, scala A, piano terzo, interno 5 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 357, sub. 23 confinante ad est con altra proprietà, ad sud e ovest con proprietà della ditta fallita, a nord con via Gramsci ed area adibita a verde pubblico.

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio D, piano interrato attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 48 confinante con altri box ed area condominiale.

L’unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 02.01.1985 del Comune di Carlentini ed è provvista di APE redatta in data 08.11.2022 e trasmessa al catasto regionale.

Prezzo base d’asta d’asta: **euro 46.000,00.** Valore minimo dell’offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 34.500,00**. Minima offerta in aumento: euro 2.000,00.

Lotto n. 8

- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 7, edificio L, scala D, piano secondo, interno 2 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2502, sub. 29 confinante ad est con altra proprietà, a sud e ovest con proprietà della ditta fallita, a nord con la via Gramsci ed area adibita a verde pubblico.

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 7, edificio L, piano interrato attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 2502, sub. 48 confinante con altri box ed area condominiale.

L’unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 12 del 01.02.1984 e variante con C.E. n. 48 del 07.04.1986 del Comune di Carlentini ed è provvista di APE redatta in data 20.11.2022 trasmessa al catasto regionale.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 35.000,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 26.250,00**. Minima offerta in aumento: euro 2.000,00.

Lotto n. 9

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 8, edificio G, piano interrato, interno 3 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 2502, sub. 53 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 12 del 10.02.1984 e variante con C.E. n. 48 del 07.01.1986 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 12.000,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 9.000,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 10

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 1, edificio L, piano interrato, interno 19 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 2502, sub. 51 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 12 del 10.02.1984 e variante con C.E. n. 48 del 07.01.1986 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 4.600,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 3.450,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 11

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 1, edificio L, piano interrato, interno 10 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 2502, sub. 42 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 12 del 10.02.1984 e variante con C.E. n. 48 del 07.01.1986 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 6.100,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 4.575,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 12

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio D, piano interrato, interno 1 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 38 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 01.01.1985 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 7.200,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 5.400,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 13

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio D, piano interrato, interno 2 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 39 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 01.01.1985 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 7.200,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 5.400,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 14

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E, piano interrato, interno 6 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 43 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 01.01.1985 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 7.200,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 5.400,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 15

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E, piano interrato, interno 9 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 46 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 01.01.1985 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 8.300,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 6.225,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 16

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, piano interrato, interno 19 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 57 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 01.01.1985 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 8.700,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 6.525,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 17

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, piano interrato, interno 26 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 64 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 01.01.1985 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 9.100,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 6.825,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 18

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, piano interrato, interno 31 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 69 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 01.01.1985 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 7.500,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 5.625,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 19

- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, piano interrato, interno 32 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 70 confinante con altri box ed area condominiale.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1 del 01.01.1985 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 13.700,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 10.275,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Lotto n. 20

- basso commerciale sito in Carlentini nella via Gramsci n. 22, edificio F, piano interrato, interno 2 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 6 confinante con la via Gramsci e con immobili della ditta fallita.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 12 del 01.02.1984 e variante con C.E. n. 48 del 07.04.1986 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 30.000,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 22.500,00**. Minima offerta in aumento: euro 2.000,00.

Lotto n. 21

- basso commerciale sito in Carlentini nella via Gramsci n. 26, edificio F, piano interrato, interno 2 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 357, sub. 7 confinante con la via Gramsci e con immobili della ditta fallita.

L'unità immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 12 del 01.02.1984 e variante con C.E. n. 48 del 07.04.1986 del Comune di Carlentini.

Prezzo base d'asta d'asta: **euro 7.100,00.** Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **euro 5.325,00**. Minima offerta in aumento: euro 1.000,00.

Gestore della vendita telematica ed ausiliare della procedura è la Società Zucchetti Software Giuridica s.r.l. con sede in Vicenza nella via Enrico Fermi n. 134 che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it

Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicità e il corrispettivo per il gestore della vendita telematica, le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi del art. 2, co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e salvo quanto previsto dall'art. 517 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto se ne terrà conto in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Le modalità ed il termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo del prezzo aggiudicazione, non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno immediatamente comunicati all'aggiudicatario contestualmente all'aggiudicazione.

L'offerente, al momento della presentazione dell'offerta, deve indicare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (Siracusa) e che, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale Fallimentare.

Le attività a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal curatore presso la sala aste del Tribunale di Siracusa.

Gli immobili saranno posti in vendita (precisando che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano risultante dalla documentazione in atti (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù, attive e passive) anche, eventualmente, in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i pressupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, co. VI, della citata legge 28.02.1985 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Inoltre si fa presente che non è stato possibile verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, etc) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti e pertanto detti immobili verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, così come descritto nelle relazioni di stima, e relativamente ai quali viene espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

La presente vendita forzata, infatti, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anhe se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri senza l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese di pubblicità e del corrispettivo per il gestore ed ausiliario della vendita telematica, delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'elaborato peritale, redatto dall'ing. Fabio Fazio, è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sul sito del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l. www.fallcoaste.it e sul sito del Tribunale di Siracusa www.tribunalesiracusa.it e potrà essere richiesto l'esame via email al curatore delegato alla vendita.

Ed ancora:

- che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse specificando che dette offerte potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito in busta;
- che chiunque, ad eccezione dei falliti, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- che l'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del curatore delegato in Corte Cesare Gaetani n. 2 in Siracusa e previo appuntamento telefonico (0931.464290 – 335 5344297), con ricezione al opera del curatore o da personale addetto, e sotto la propria responsabilità di quest'ultimo e all'esterno della busta saranno annotati, a cura del medesimo curatore delegato ricevente o da personale da questi incaricato, il nome previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice Delegato, quello del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte e nessuna altra indicazione sarà apposta all'esterno della busta.

- che l'offerta deve contenere una dichiarazione in regola con il bollo, con le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge mentre se l'offerente è minorenne l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare), il recapito telefonico nonché – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;

- che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- che deve essere indicato il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore al termine massimo di novanta giorni dalla data di aggiudicazione;

- che deve essere inserita la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta dall'ing. Fabio Fazio;

- che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.) deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, precisando che, nel caso di offerta telematica, entro tale termine, a pena di inammissibilità, dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese;

- che l'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari o vaglia postale non trasferivbili intestati al suddetto curatore delegato nella qualità in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nel caso di offerta

telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ed all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa a versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese;

- che l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

- che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;

- che l'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

- che inoltre in caso di offerte presentate con modalità telematica, le stesse devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che vengono trascritte:

"*Art 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.*

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione dl referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo vesato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata ddebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunia-zioni rpeviste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardzation

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a dsiposizione degli interessati dal gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c) d) e) f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la endita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostitusice la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura autentica e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con forma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1) lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n)

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può avere luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale de servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13, comma 1, è autonomamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'art. 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, comma 1, lettera a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

1. Il responsabile per i sistemi informatici automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giusitizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente".

- che in caso di offerta telematica, l'offerente deve provvedere al pagamento dell'imposta di bollo

dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" suo Portale dei Servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento di bollo digitali";

- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese di pubblicità, del corrispettivo del gestore della vendita telematica e degli importi necessari per la cncellazione delle formalità pregiudizievoli; quest'ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore delegato successivamente all'aggiudicazione;

- che in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

- il curatore delegato procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti e non intervenuti;

- che in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può dar luogo alla vendita quando debba ritenersi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

- che in caso di più offerte valide si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente; nel corso di tale gara ciascun offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via

telematica dovranno essee riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal curatore delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa tendendo conto sempre del prezzo e, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base, il bene è aggiudicato al migliore offerente;

- che in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- che non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- che nella ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine

fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura e conformemente a quanto previsto dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato al Fallimento inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto dl presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di …. da parte di ….. a fronte del contratto di mutuo a rogito … del … rep… e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto chem conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- che ai fini dei versamenti di cui in premesse, il conto della procedura acceso presso la BPER Banca – Agenzia di Siracusa, ha il seguente codice IBAN: IT 37 J 05387 17100 000003359344 e si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali. 1. Fallimento n. 55/88 versamento cauzione lotto …. 2. Fallimento n. 55/88 versamento fondo spese lotto …. 3. Fallimento n. 55/88 versamento saldo prezzo lotto …. 4. Fallimento n. 55/88 versamento integrazione fondo spese lotto

Tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del 20 luglio 2023, ore 9,30 per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquista presso lo studio del predetto curatore delegato previo appuntamento telefonico (0931.464290 – 335.5344297).

Siracusa 30.03.2023

Il curatore delegato

avv. Giuseppe Piccione

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO FAZIO
Via Adige n° 6
96100 SIRACUSA
Tel e Fax. 0931/68651
E mail: f.fazio@studiotecnicofazio.it
PEC: fabio.fazio@ordineingegnerisiracusa.it
Sito web: www.studiotecnicofazio.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 55/1988 R.F.

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

Giudice Delegato **Dott.ssa Nicoletta Rusconi**

Curatore **Avv. Giuseppe Piccione**

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

RELAZIONE DI STIMA
LOTTI SECONDA VENDITA

DAL n. 1 al n. 8

Il Perito estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio

Siracusa lì, 21/11/2022
Revisione 0

INDICE

RELAZIONE

1	PREMESSA	Pag. 3
2	LOTTO DI VENDITA 1	Pag. 13
3	LOTTO DI VENDITA 2	Pag. 38
4	LOTTO DI VENDITA 3	Pag. 65
5	LOTTO DI VENDITA 4	Pag. 94
6	LOTTO DI VENDITA 5	Pag. 122
7	LOTTO DI VENDITA 6	Pag. 149
8	LOTTO DI VENDITA 7	Pag. 176
9	LOTTO DI VENDITA 8	Pag. 205
10	CONCLUSIONI	Pag. 234

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

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, alleghi 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. 8**.
Successivamente, non appena sarà possibile l'accesso ai restanti beni inventariati, si procederà con la redazione delle nuove perizie di stima definendo nuovi lotti di vendita.

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

LOTTO N. 1
Beni immobili presenti al n. 28 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano terzo interno 8 (Rif. C-8) in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 9; • Lastrico solare sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano quarto in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 11.

LOTTO N. 2
Beni immobili presenti al n. 3 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia: • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala

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

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

LOTTO N. 3

Beni immobili presenti al n. 35 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D (Scala A) piano quarto interno 7 (Rif. D-7) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 29;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato (Rif. D35) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 347 Sub. 49.

LOTTO N. 4

Beni immobili presenti al n. 47 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 secondo interno 3 (Rif. F-3) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 20;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. D47) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 347 Sub. 65.

LOTTO N. 5

Beni immobili presenti al n. 89 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 7 Edificio L (Scala D) piano primo interno 4 (Rif. L-4) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 27;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 7 Edificio L piano interrato

(Rif. L89) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 45.

LOTTO N. 6

Beni immobili presenti al n. 85 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 16 Edificio I (Scala C) piano quarto interno 7 (Rif. I-7) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 19;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 16 Edificio I piano interrato (Rif. I85) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 39.

LOTTO N. 7

Beni immobili presenti al n. 33 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D (Scala A) piano terzo interno 5 (Rif. D-5) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 357 Sub. 23;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato (Rif. D33) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 347 Sub. 48.

LOTTO N. 8

Beni immobili presenti al n. 91 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:

- Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 7 Edificio L (Scala D) piano secondo interno 2 (Rif. L-2) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 29;
- Garage sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 7 Edificio L piano interrato (Rif. L91) assegnazione catastale al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 48.

Allo stato attuale i lotti, pronti alla vendita sono quelli individuati dal n. 1 al n. 8, che sinteticamente vengono elencati con l'indirizzo, e lo stato di occupazione:

LOTTO	INV.	INVENTARIO FAZIO	INDIRIZZO	EDIFICIO	PIANO	OCCUPANTE
1	28	LOTTO 14 C8	Via Pancali 3 Carlentini	C	3	[redacted]
2	3	LOTTO17 A3/A3	Via Pancali n. 7 Carlentini	A	1	[redacted]
3	35	LOTTO44 D7/D35	Via Gramsci n. 48 Carlentini	D	4	[redacted]
4	47	LOTTO47 F3/F47	Via Gramsci n. 48 Carlentini	F	2	[redacted]
5	89	LOTTO89 L4/L89	Via Gramsci n. 7 Carlentini	L	1	[redacted]
6	85	LOTTO85 I7/I85	Via Gramsci n. 16 Carlentini	I	4	[redacted]
7	33	LOTTO33 D5/D33	Via Gramsci n. 48 Carlentini	D	3	[redacted]
8	91	LOTTO91 L2/L91	Via Gramsci n. 7 Carlentini	L	2	[redacted]

I riferimenti catastali di ciascun lotto di vendita sono:

LOTTO	INV.	INVENTARIO FAZIO	INDIRIZZO	FOGLIO	PART.	SUB.
1	28	LOTTO 14 C8	Via Pancali 3 Carlentini	16	355	9-11
2	3	LOTTO17 A3/A3	Via Pancali n. 7 Carlentini	16	2455	28-13
3	35	LOTTO44 D7/D35	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	29-49
4	47	LOTTO47 F3/F47	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	20-65
5	89	LOTTO89 L4/L89	Via Gramsci n.7 Carlentini	16	2502	27-45
6	85	LOTTO85 I7/I85	Via Gramsci n.16 Carlentini	16	2502	19-39
7	33	LOTTO33 D5/D33	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	23-48
8	91	LOTTO91 L2/L91	Via Gramsci n.7 Carlentini	16	2502	29-48

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

Sono parte integrante della presente perizia n. 8 fascicoli, uno per ciascun lotto di vendita, contenenti documenti, verbali, dati catastali, fotografie e planimetrie inerenti ciascun lotto.

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

2 LOTTO DI VENDITA 1

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 1

2.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

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

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

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

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

2.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

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

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

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

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

2.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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'edifico 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'edifico 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 m²	

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, camera1, 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 edifico 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, camera1, 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 m^2 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 Sig. Spina Paolo 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 Iin 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) ovverosia, 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 degli eventuali irregolarità rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale	€ 3.000,00

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 Camera1	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 m², 0,1 oltre,3	3,16
10 Balcone 2	11,22	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	3,36
11 Lastrico solare	98,72		0,3 fino a 25 m², 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

<u>Determinazione del Reddito netto</u>
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:

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 (valore fabbricato) = Rn / 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 Sessantanovemilaottocentrotrenta/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% x €. 69.830,66= €. 20.949,20

- Manutenzione straordinaria e/o totale rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, termico ed adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, stimata circa al 15% del suo valore di mercato €. 10.474,60.

- Manutenzione straordinaria dei prospetti esterni al fine di eliminare i distacchi dai ballatoi e dai prospetti dell'edificio. Essendo tale intervento di natura condominiale, in attesa della delibera dei lavori di manutenzione, nel costo sarà compresa la messa in sicurezza immediata, ossia la rimozione delle parti di facciata ammalorate dei balconi e degli aggetti dell'unità immobiliare e successiva posa di rete di protezione da posizionare nelle zone distaccate degli aggetti di uso dell'unità immobiliare. L'importo della manutenzione (che è riferita allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 22/02/2017) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.
  Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 23% del suo valore di mercato = € 16.061,05.

- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 4.607,65.

- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità presenti, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 3.000,00

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

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

C.T.	€. 69.830,66
Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti	€. 53.976,38
Pertanto il valore del lotto risulta essere di	€. 15.854,28
Arrotondamento per difetto	**€. 15.800,00**

(diconsi euro Quindicimilaottocento/00)

X nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

Non esistono quote indivise.

XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

3 LOTTO DI VENDITA 2

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 2

3.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

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

Il giorno e l'ora del sopralluogo è stato riscontrato che nel fabbricato in questione non è possibile accedere in quanto non in possesso delle chiavi di accesso del portone dell'edificio A, mentre tutte le aperture del vano scala e del garage dell'edificio B risultano murate. La sola visione dall'esterno denota il totale stato di abbandono del fabbricato. Il CTU oltre alle misurazioni ed informazioni reperite durante il sopralluogo, per la redazione della presente perizia, utilizzerà le informazioni rilevate dal sopralluogo del 21/07/1995 del precedente CTU Geom Felice Dugo.
Durante il sopralluogo è stato fatto un report fotografico (Allegato 12).

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

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

3.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

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

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

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

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

3.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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'edifico 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'edifico 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 edifico 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 riportare 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, camera1, 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 m^2 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 alo 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 Sig. Galante Rosa.

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:

- **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 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 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 Iin 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) ovverosia, 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 delle eventuali irregolarità rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale	€	3.000,00

VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3–ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

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

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

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

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

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

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

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

IX la valutazione dei beni indicando distintamente:

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

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

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

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	20,47	NORD/OVEST	1	20,47
2 Cucina	18,93	NORD/EST	1	18,93
3 Camera1	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 m², 0,1 oltre,3	3,38
10 Balcone 2	10,47	NORD/EST	0,3 fino a 25 m², 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 primo 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 770,00€/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 770,00.

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

<u>Determinazione del Reddito netto</u>

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) = Rn / 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% x €. 62.262,22= €. 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 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 = € 14.320,31.

- Presenza del solo vano corsa ascensore e porte ai vari piani del fabbricato. Assenza della cabina, del motore di tutti i sistemi di sicurezza, stimata circa al 5% del suo valore di mercato €. 3.113,11.

- Spese per redazione di documentazione per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità presenti, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato, €. 3.000,00

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

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

C.T. €. **62.262,22**

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

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. **6.885,73**

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

(diconsi euro Seimilanovecento/00)

X nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

Non esistono quote indivise.

XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

4 LOTTO DI VENDITA 3

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 3

4.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 30/05/202022 alle ore 14,30.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e la [redacted] 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.

4.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio D (Scala A) (identificazione fallimento inv. N. 35 D-7), interno 7 piano quarto, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 29 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N. 35 D-35) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 49.

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. Visure ipotecarie dell'unità immobiliare e del box auto (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).

4.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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 05/11/2022 (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). 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 D (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico viene identificato come D 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'edifico su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16), 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 D (Scala A), al quarto piano interno 7, confinante a nord con edificio E, 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 D (Scala A) piano quarto interno 7 (inventario n. 35 Rif. D-7);
2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato (inventario n. 35 rif. D35).

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 29	2	7 vani	€ 488,05
Garage (C/6)	F. 16 Part. 357 Sub 49	1	18 m²	€ 61,36

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio D (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16), al quarto piano interno 7 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, camera1, camera 2, camera 3) e da n.3 vani accessori (corridoio, bagno, lavanderia 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).
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 35 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, 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 edifico a pianta rettangolare di cinque 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 le porte di accesso). 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 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 D-Scala A (Allegato 2 Tav. n. 1), al quarto piano interno 7, 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, camera1, camera 2, camera 3) e da n.3 vani accessori (corridoio, bagno, lavanderia 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.

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 35 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 (Allegato 16).

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2 e foto Allegato 16):

1	**Soggiorno** Superficie netta 23,40 m^2
2	**Corridoio** Superficie netta 6,50 m^2
3	**Ingresso** Superficie netta 5,20 m^2
4	**Cucina** Superficie netta 15,30 m^2
5	**Camera 1** Superficie netta 16,16 m^2
6	**Camera 2** Superficie netta 18,00 m^2
7	**Camera 3** Superficie netta 11,60 m^2
8	**Bagno** Superficie netta 5,80 m^2
9	**Ripostiglio** Superficie netta 3,34 m^2

10	**Lavanderia** Superficie netta 5,18 m^2

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 110 m^2 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, bollitore 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 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. 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 4,50 m^2
2	Balcone 2 Superficie 7,00 m^2
3	Balcone 3 Superficie 4,50 m^2
4	Balcone 4 Superficie 7,80 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. 35 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 di 17,50 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 e I_{DN} 0,03A 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 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 produzione di acqua calda sanitaria (ACS) risulta essere servita da un bollitore elettrico, mentre per la climatizzazione invernale sono presenti due pompe di calore.

Impianto gas

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete cittadina del gas metano.

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 31 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Il giorno del sopralluogo ossia il 30/05/2022, l'unità immobiliare si presenta occupata dalla [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiavi in possesso [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):** Euro/anno 360,00

- **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. 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 D (scala A) 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) ovverosia, 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 30/05/2022 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, cucina e soggiorno (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.

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 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale	€ 2.800,00

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 30/05/2022 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. La Sig.[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. 909, 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 il box auto sito al piano interrato interno al n. 35.
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 06/11/2022 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (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 D (Scala A) piano quarto interno 7 (Inv. N. 35 Rif. D7), Foglio 16 Part. 357 Sub 29 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	26,56	NORD/OVEST	1	27,40
2 Cucina	15,90	SUD/EST	1	19,33
3 Camera 3	13,09	NORD/OVEST	1	11,90
4 Camera1	19,12	NORD/OVEST	1	21,15
5 Camera 2	21,15	SUD/EST	1	19,12
6 Ripostiglio	4,13		1	4,13
7 Bagno	6,84	SUD/EST	1	7,47
8 Lavanderia	5,26	SUD/EST	1	7,47
9 Ingresso	5,67		1	4,41

10 Corridoio	7,25		1	8,76
11 Balcone 1	4,50	SUD/EST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre,3	1,35
12 Balcone 2	7,00	SUD/EST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	2,10
13 Balcone 3	4,50	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	1,35
14 Balcone 4	7,80	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	2,34
SOMMANO	**148,79**			**132,13**

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 35 (Inv. N. 35 Rif. D35), Foglio 16 Part. 357 Sub 49 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	**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 primo semestre dell'anno 2022, 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 770,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2) e di 450,00€/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 770,00.

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 770,00.
Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:
Superficie totale mq. 132,13x €/mq 770,00 = €. 101.740,10

(diconsi euro Centounomilasettecentoquaranta/10)

B) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 450,00.

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 450,00 = €. 9.000,00
(diconsi euro novemila/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 101.740,10+ €. 9.000,00 = **€. 110.740,10**

(diconsi euro centodiecimilasettecentoquaranta/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

<u>Determinazione del Reddito netto</u>

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 €. 409,96 mensili (valore medio di 2,8 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 2,0 €/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 [€]
	4.919,17	1.475,87	4%	86.092,44

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà: **€. 86.092,44**

(diconsi euro ottantaseimilanovantadue/44)

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:

(€. 110.740,10+€. 86.092,44) = €. 196.832,54/2 = **€. 98.416,27**

(diconsi euro novantottomilaquattrocentosedici/27)

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
  15% x €. 98.416,27= €. 14.762,44

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, produzione ACS, adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 10% del suo valore di mercato
  10% x €. 98.416,27= €. 9.841,63

- 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 30/05/2022) 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 = € 22.635,74

- 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 €. 4.920,81

- 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, €. 2.800,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 54.960,62

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. €. 98.416,27

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 54.960,62

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 43.455,65

Arrotondamento per ecesso **€. 43.500,00**

(diconsi euro Quarantatremilacinquecento/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 nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 30/05/202022 alle ore 15,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e la Sig.ra [redacted] 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.

5.2 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. 47 F-3), interno 3 piano secondo, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 20 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N. 47 F-47) in catasto al Foglio 16 Part. 357 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. 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. Visure ipotecarie dell'unità immobiliare e del box auto (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).

5.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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 06/11/2022 (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 F (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 C. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16 foto n. 2, 3), 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 F (Scala C), al secondo piano interno 3, confinante a nord con edificio E, a sud, est ed ovest 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:

3) Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F (Scala C) piano secondo interno 3 (inventario n. 47 Rif. F-3);
4) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (inventario n. 47 rif. F47).

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 20	2	5,5 vani	€ 383,47
Garage (C/6)	F. 16 Part. 357 Sub 65	5	19 m²	€ 64,76

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio F (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al secondo piano interno 3 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 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2) e da n.3 vani accessori (corridoio, bagno, lavanderia 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 47 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 secondo piano di un edifico 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 e le porte di accesso) (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 F-Scala C (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto nn. 1 e 2), al secondo piano interno 3, 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 5,5 vani e nello specifico da 4 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2) e da n.3 vani accessori (corridoio, bagno, lavanderia 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) identificato con il numero interno 47 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 (Allegato 16).

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2 e foto Allegato 16):

1	**Soggiorno** Superficie netta 36,36 m^2
2	**Corridoio** Superficie netta 7,13 m^2
3	**Ingresso** Superficie netta 5,42 m^2
4	**Cucina** Superficie netta 12,55 m^2
5	**Camera 1** Superficie netta 14,11 m^2
6	**Camera 2** Superficie netta 18,00 m^2

8	**Bagno** Superficie netta 6,37 m^2
9	**Ripostiglio** Superficie netta 3,34 m^2
10	**Lavanderia** Superficie netta 5,25 m^2

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 117 m^2 ed altezza utile è di 2,80 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres (Allegato 16), 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).

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), porte d'ingresso di tipo blindato (Allegato 16), impianto elettrico (Allegato 16), bollitore elettrico per la produzione di ACS, impianto di climatizzazione estiva attraverso split, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc (Allegato 16), pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico (Allegato 16).

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti (Allegato 16), 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). I battiscopa esterni e la pavimentazione dei balconi sono distaccati (Allegato 16) 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) 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 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.

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

Il box oggetto della presente perizia identificato con il n. 47 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso un cancello metallico (allegato 16).

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 di 17,50 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 e I_{DN} 0,03A 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). 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 (Allegato 16).

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 produzione di acqua calda sanitaria (ACS) risulta essere servita da un bollitore elettrico, mentre per la climatizzazione invernale sono presenti due pompe di calore.

Impianto gas

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete cittadina del gas metano (Allegato 16).

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 31 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Il giorno del sopralluogo ossia il 30/05/2022, l'unità immobiliare si presenta occupata dalla [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

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):** Euro/anno 180,00

- **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. 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 D (scala A) 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) ovverosia, 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 30/05/2022 non 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.

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 30/05/2022 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. La [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. 909, 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 il box auto sito al piano interrato interno al n. 35.
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 06/11/2022 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (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 secondo interno 3 (Inv. N. 47 Rif. F3), Foglio 16 Part. 357 Sub 20 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	40,66	NORD/OVEST	1	40,66
2 Cucina	15,18	SUD/EST	1	15,18
3 Camera1	16,94	NORD/OVEST	1	16,94
4 Camera 2	21,13	SUD/EST	1	21,13
5 Ripostiglio	4,13		1	4,13
6 Bagno	7,38	SUD/EST	1	7,38
7 Lavanderia	6,25	SUD/EST	1	6,25
8 Ingresso	6,34		1	6,34
9 Corridoio	7,96		1	7,96
10 Balcone 1	6,16	SUD/EST	0,3 fino a 25 m^2,	1,85

			0,1 oltre,3	
11 Balcone 2	7,58	SUD/EST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	2,27
12 Balcone 3	4,64	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	1,39
13 Balcone 4	8,50	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	2,55
SOMMANO	**152,85**			**134,03**

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 47 (Inv. N. 47 Rif. F47), Foglio 16 Part. 357 Sub 65 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	**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 primo semestre dell'anno 2022, 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 770,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2) e di 450,00€/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 770,00.

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 770,00.
Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:
Superficie totale mq. 134,03x €/mq 770,00 = €. 103.206,18

(diconsi euro Centrotremiladuecentosei/18)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 450,00.

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 450,00 = €. 9.000,00
(diconsi euro novemila/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 103.206,18+ €. 9.000,00 = **€. 112.206,18**

(diconsi euro Centotodicimiladuecentosei/18)

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

<u>Determinazione del Reddito netto</u>

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 €. 415,30 mensili (valore medio di 2,8 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 2,0 €/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 [€]
	4.983,54	1.495,06	4%	87.211,99

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà: **€. 87.211,99**

(diconsi euro ottantasettemiladuecentoundici/99)

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:

(€. 112.206,18+€. 87.211,99) = €. 199.418,17/2 = **€. 99.709,09**

(diconsi euro novantanovemilasettecentonove/09)

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
  15% x €. 99.709,09= €. 14.956,36

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, produzione ACS, adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 10% del suo valore di mercato
  10% x €. 99.709,09= €. 9.970,91

- 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 30/05/2022) 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 = € 22.933,09

- 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 €. 4.985,45

Totale dei costi (K) da sostenere €. 52.845,82

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. €. 99.709,09

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 52.845,82

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 46.863,27

Arrotondamento per eccesso **€. 47.000,00**

(diconsi euro Quarantasettemila/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 nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 16/09/2022 alle ore 09,50.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto. I presenti hanno riscontrato che l'unità immobiliare risultava vuota e non è stato possibile accedere in quanto le chiusure risultano inaccessibili. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico dall'esterno dell'immobile 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.

6.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 7 edificio L (Scala D) (identificazione fallimento inv. N. 89 L-4), interno 4 piano primo, in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 27 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N. 89 L-89) in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 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. 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. Visure ipotecarie dell'unità immobiliare e del box auto (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 (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

6.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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 08/11/2022 (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 quattro edifici di cui tre contigui ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav n. 1 e Allegato 16). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio G, H, I, L" sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano primo (rialzato), 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 L (Allegato 2 Tav. n. 1).

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

L'edifico su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra (Allegato 16), composto al piano terra da androne, n. 1 vano scala, ascensore, vano tecnico e un piano interrato con i box auto.

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 L (Scala D), al primo piano interno 4, confinante a nord con edificio I, ad sud, est ed ovest 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. 7 Edificio L (Scala D) piano primo interno 4 (inventario n. 87 Rif. L-4);
2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 7 Edificio L piano interrato (inventario n. 89 rif. L-89).

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

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 27	2	7 vani	€ 488,05
Garage (C/6)	F. 16 Part. 2502 Sub 45	5	18 m²	€ 61,36

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio L (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16 foto n. 1), al primo piano interno 4 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 utili (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (lavanderia, corridoio, ingresso, bagno, 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).
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 89 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, 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. 7 al primo piano di un edifico a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16) 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 attraverso l'ascensore (Allegato 16). L'impianto citofonico è presente nei pressi del portone interno dell'edificio (Allegato 16).

La costruzione, insieme alle altre tre 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 è composta complessivamente da 7 vani e nello specifico da 5 vani utili (cucina, soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (lavanderia, corridoio, ingresso, bagno, 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).

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4, identificato con il numero interno 89 confinante da un lato con il box assegnato ad altro condomino, mentre gli altri due 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 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 ascensore raggiungibile da un locale ingresso del piano terra che permette anche l'accesso al vano scala.
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).

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2 e foto Allegato 16):

1	**Soggiorno** Superficie netta 34,19 m^2
2	**Corridoio** Superficie netta 7,35 m^2
3	**Ingresso** Superficie netta 4,68 m^2
4	**Cucina** Superficie netta 12,40 m^2
5	**Camera 1** Superficie netta 16,78 m^2
6	**Camera 2** Superficie netta 19,44 m^2
8	**Bagno** Superficie netta 5,55 m^2
9	**Ripostiglio** Superficie netta 3,82 m^2
10	**Lavanderia** Superficie netta 3,88 m^2

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 100 m^2 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, bollitore 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.
Non potendo accedere nulla si può dire sullo stato interno dell'unità immobiliare, pertanto le condizioni manutentive interne dell'immobile saranno prese per similitudine a quelle degli altri immobili periziati, quindi verranno indicate come carenti.

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). I battiscopa esterni e la pavimentazione dei balconi sono distaccati (Allegato 16) 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) 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 12,70 m^2
2	Balcone 2 Superficie 4,42 m^2
3	Balcone 3 Superficie 10,26 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. 89 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 di 17,50 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 iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Non potendo accedere all'unità immobiliare nulla si può dire sullo stato degli impianti. Verrà pertanto fatta una similitudine con lo stato degli impianti delle unità immobiliari simili e non occupate.

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. 89/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 89 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Il giorno del sopralluogo ossia il 16/09/2022, l'unità immobiliare si presenta vuota.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiave.

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:

II. 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**

III. 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).

IV. 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 e su di un asilo presente nell'unità immobiliare del piano terra, 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. 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 terzo dell'edificio L (scala D) 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) ovverosia, 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 16/09/2022 non potendo accedere all'unità immobiliare non si è potuto riscontrare la presenza di difformità. Per tale ragione si prenderà atto che lo stato dei luoghi sia conforme allo sato di progetto, fermo restando che verrà indicata tra i costi un importo utile per l'eventuale regolarizzazione.

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 ipotizzato.

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 16/09/2022 non è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica.
Lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 909, 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 il box auto sito al piano interrato interno al n. 35.
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 08/11/2022 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (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. 7 Edificio L (Scala D) piano primo interno 4 (Inv. N. 89 Rif. L4), Foglio 16 Part. 2502 Sub 27 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	38,34	NORD/OVEST	1	38,34
2 Cucina	15,00	SUD/EST	1	15,00
3 Camera1	19,58	NORD/OVEST	1	19,58
4 Camera 2	22,32	SUD/EST	1	22,32
5 Ripostiglio	4,65		1	4,65
6 Bagno	6,37	SUD/EST	1	6,37
7 Lavanderia	4,73	SUD/EST	1	4,73
8 Ingresso	5,56		1	5,56
9 Corridoio	8,12		1	8,12
10 Balcone 1	12,70	SUD/EST	0,3 fino a 25 m^2,	3,81

			0,1 oltre,3	
11 Balcone 2	4,42	SUD/EST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	1,33
12 Balcone 3	10,26	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	3,08
SOMMANO	**152,05**			**132,88**

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 7 Edificio L piano interrato interno 89 (Inv. N. 89 Rif. L89), Foglio 16 Part. 2502 Sub 45 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	**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 primo semestre dell'anno 2022, 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 770,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2) e di 450,00€/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 770,00.

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 770,00.
Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:
Superficie totale mq. 132,88x €/mq 770,00 = €. 102.320,68

(diconsi euro Centoduemilatrecentoventi/68)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 450,00.

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 450,00 = €. 9.000,00
(diconsi euro novemila/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 102.320,68+ €. 9.000,00 = **€. 111.320,68**

(diconsi euro Centoundicimilatrecentoventi/68)

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

<u>Determinazione del Reddito netto</u>

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 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 €. 412,08 mensili (valore medio di 2,8 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 2,0 €/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 [€]
	4.944,90	1.483,67	4%	86.535,79

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà: **€. 86.535,79**

(diconsi euro Ottantaseimilacinquecentotrentacinque/79)

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:

(€. 111.320,68+€. 86.535,79) = €. 197.856,47/2 = **€. 98.928,24**

(diconsi euro novantottomilanovecentoventotto/24)

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
  15% x €. 98.928,24= €. 14.834,24

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, produzione ACS, adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 15% del suo valore di mercato
- 15% x €. 98.928,24= €. 14.834,24

- 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 30/05/2022) 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 = € 22.753,49

Costo di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale € 2.500,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 54.931,97

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.	€. 98.928,24
Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti	€. 54.931,97
Pertanto il valore del lotto risulta essere di	€. 43.996,27
Arrotondamento per eccesso	**€. 44.000,00**

(diconsi euro Quarantaquattromila/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 nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 16/09/2022 alle ore 12,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto. I presenti hanno riscontrato che l'unità immobiliare risultava vuota e non è stato possibile accedere in quanto le chiusure risultano inaccessibili. Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale (Allegato 4), effettuando un attento rilievo tecnico dall'esterno dell'immobile 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.

7.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 12 edificio I (Scala C) (identificazione fallimento inv. N. 85 I-7), interno 7 piano quarto, in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 19 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N. 85 I-85) in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 39.

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. 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. Visure ipotecarie dell'unità immobiliare e del box auto (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 (Allegato 15) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 16).

7.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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 10/11/2022 (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 quattro edifici di cui tre contigui ed uno isolato, tutti a pianta rettangolare (Allegato 2 Tav n. 1 e Allegato 16). Ciascuno dei quattro edifici identificati rispettivamente come "Edificio G, H, I, L" sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano primo (rialzato), 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 I (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico viene identificato come I 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'edifico su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra (Allegato 16), composto al piano terra da androne, n. 1 vano scala, ascensore, vano tecnico e un piano interrato con i box auto.

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 I (Scala C), al quarto piano interno 7, confinante a nord con edificio L e H, ad sud, est ed ovest 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. 12 Edificio I (Scala C) piano quarto interno 7 (inventario n. 85 Rif. I-7);
2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 12 Edificio I piano interrato (inventario n. 85 rif. I-85).

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 12.

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 19	2	5,5 vani	€ 383,47
Garage (C/6)	F. 16 Part. 2502 Sub 39	5	18 m²	€ 61,36

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio I (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16), al quarto piano interno 7 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 5,5 vani e nello specifico da 4 vani utili (Cucina, Soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (lavanderia, corridoio, ingresso, bagno, ripostiglio e angolo cottura) (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).
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 85 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, 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. 12 al quarto piano di un edifico a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16) 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 attraverso l'ascensore (Allegato 16). L'impianto citofonico è presente nei pressi del portone interno dell'edificio (Allegato 16).

La costruzione, insieme alle altre tre 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 è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani utili (cucina, soggiorno, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (lavanderia, corridoio, ingresso, bagno, ripostiglio e angolo cottura) (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).

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4, identificato con il numero interno 85 confinante da un lato con il box assegnato ad altro condomino, mentre gli altri due 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 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 ascensore raggiungibile da un locale ingresso del piano terra che permette anche l'accesso al vano scala.
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).

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 15 Tav. n. 2 e foto Allegato 16):

1	**Soggiorno** Superficie netta 34,61 m^2
2	**Corridoio** Superficie netta 6,87 m^2
3	**Ingresso** Superficie netta 4,64 m^2
4	**Cucina** Superficie netta 11,60 m^2
5	**Camera 1** Superficie netta 15,58 m^2
6	**Camera 2** Superficie netta 17,84 m^2
8	**Bagno** Superficie netta 6,29 m^2
9	**Ripostiglio** Superficie netta 3,50 m^2
10	**Lavanderia** Superficie netta 3,85 m^2
11	**Cottura** Superficie netta 3,00 m^2

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 100 m^2 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, bollitore 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.
Non potendo accedere nulla si può dire sullo stato interno dell'unità immobiliare, pertanto le condizioni manutentive interne dell'immobile saranno prese per similitudine a quelle degli altri immobili periziati, quindi verranno indicate come carenti.

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). I battiscopa esterni e la pavimentazione dei balconi sono distaccati (Allegato 16) 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) 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 12,70 m^2
2	Balcone 2 Superficie 4,42 m^2
3	Balcone 3 Superficie 10,26 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. 85 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 di 17,50 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 Di Martino iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 11).

Non potendo accedere all'unità immobiliare nulla si può dire sullo stato degli impianti. Verrà pertanto fatta una similitudine con lo stato degli impianti delle unità immobiliari simili e non occupate.

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. 89/88 RF della Edilsantuzzi S.a.s. di Caia Giuseppa & C al numero 85 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Il giorno del sopralluogo ossia il 16/09/2022, l'unità immobiliare si presenta vuota.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una porta metallica a cui si accede tramite chiave.

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:

V. 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**

VI. 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).

VII. 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 e su di un asilo presente nell'unità immobiliare del piano terra, 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. 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 terzo dell'edificio I (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) ovverosia, 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 16/09/2022 non potendo accedere all'unità immobiliare non si è potuto riscontrare la presenza di difformità. Per tale ragione si prenderà atto che lo stato dei luoghi sia conforme allo sato di progetto, fermo restando che verrà indicata tra i costi un importo utile per l'eventuale regolarizzazione.

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 ipotizzato.

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 16/09/2022 non è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica.
Lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 909, 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 il box auto sito al piano interrato interno al n. 35.
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 10/11/2022 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (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. 12 Edificio I (Scala C) piano quarto interno 7 (Inv. N. 85 Rif. I7), Foglio 16 Part. 2502 Sub 19 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	38,39	NORD/OVEST	1	38,39
2 Cucina	13,15	SUD/EST	1	13,15
3 Camera1	18,46	NORD/OVEST	1	18,46
4 Camera 2	20,92	SUD/EST	1	20,92
5 Ripostiglio	4,27		1	4,27
6 Bagno	7,29	SUD/EST	1	7,29
7 Lavanderia	4,73	SUD/EST	1	4,73
8 Ingresso	5,27		1	5,27
9 Corridoio	7,55		1	7,55

10 Cottura	4,02	SUD/EST	1	4,02
10 Balcone 1	10,34	SUD/EST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre,3	3,10
12 Balcone 2	12,70	SUD/EST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	3,81
13 Balcone 3	4,42	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	1,33
SOMMANO	**135,24**			**132,29**

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 12 Edificio I piano interrato interno 85 (Inv. N. 85 Rif. I85), Foglio 16 Part. 2502 Sub 39 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	**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 primo semestre dell'anno 2022, 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 770,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2) e di 450,00€/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 770,00.

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 770,00.
Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:
Superficie totale mq. 132,29x €/mq 770,00 = €. 101.861,76

(diconsi euro Centounomilaottocentosessantuno/76)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 450,00.

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 450,00 = €. 9.000,00
(diconsi euro novemila/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 101.861,76+ €. 9.000,00 = **€. 110.861,76**

(diconsi euro Centodiecimilaottocentosessantuno/76)

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

<u>Determinazione del Reddito netto</u>

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 €. 410,41 mensili (valore medio di 2,8 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 2,0 €/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 [€]
	4.924,88	1.477,46	4%	86.535,79

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà: **€. 86.185,34**

(diconsi euro Ottantaseimilacentottantacinque/34)

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:

(€. 110.861,76+€. 86.185,34) = €. 197.047,10/2 = **€. 98.523,55**

(diconsi euro novantottomilacinquecentoventitre/55)

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
  15% x €. 98.523,55= €. 14.778,53

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, produzione ACS, adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 15% del suo valore di mercato
  15% x €. 98.523,55= €. 14.778,53

- 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 16/09/2022) 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 = € 22.660,42

Costo di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale € 2.500,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 54.717,48

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. €. 98.523,55

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 54.717,48

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 43.806,07

Arrotondamento per eccesso **€. 44.000,00**

(diconsi euro Quarantaquattromila/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 nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 03/10/2022 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 [redacted] 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.

8.2 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile, oggetto della presente perizia, è rappresentato da un'abitazione in Carlentini (SR) Via Gramsci n. 48 edificio D (Scala A) (identificazione fallimento inv. N. 33 D-5), interno 5 piano terzo, in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 23 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N. 33 D-33) in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 48.

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. Visure ipotecarie dell'unità immobiliare e del box auto (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).

8.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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 10/11/2022 (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). 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 D (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico viene identificato come D 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'edifico su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16), 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 D (Scala A), al quarto piano interno 7, confinante a nord con edificio E, a sud, est ed ovest con aria condominiale (Allegato 6, 7, 8).

6 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 D (Scala A) piano terzo interno 5 (inventario n. 33 Rif. D-5);
2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato (inventario n. 33 rif. D33).

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 23	2	6 vani	€ 418,33
Garage (C/6)	F. 16 Part. 357 Sub 48	1	18 m²	€ 61,36

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio D (Allegato 2 Tav. n. 1 e Allegato 16), al terzo piano interno 5 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 6 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2, camera 3) e da n.3 vani accessori (corridoio, bagno, lavanderia 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.
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 33 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, 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 edifico a pianta rettangolare di cinque elevazioni fuori terra (Allegato 16) 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 le porte di accesso). 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 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 D-Scala A (Allegato 2 Tav. n. 1), al terzo piano interno 5, 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 6 vani e nello specifico da 5 vani principali (Cucina, Soggiorno, camera1, camera 2, camera 3) e da n.3 vani accessori (corridoio, bagno, lavanderia 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.

Il box auto è situato al piano interrato (Allegato 15 Tav. nn. 3 e 4) identificato con il numero interno 33 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 (Allegato 16).

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

1	**Soggiorno** Superficie netta 23,46 m^2
2	**Corridoio** Superficie netta 6,54 m^2
3	**Ingresso** Superficie netta 5,18 m^2
4	**Cucina** Superficie netta 12,71 m^2
5	**Camera 1** Superficie netta 16,16 m^2
6	**Camera 2** Superficie netta 18,04 m^2
7	**Camera 3** Superficie netta 11,16 m^2
8	**Bagno** Superficie netta 5,89 m^2
9	**Ripostiglio** Superficie netta 3,34 m^2
10	**Lavanderia** Superficie netta 4,37 m^2

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 110 m^2 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, bollitore 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 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. 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 4,50 m^2
2	Balcone 2 Superficie 7,00 m^2
3	Balcone 3 Superficie 4,50 m^2
4	Balcone 4 Superficie 7,80 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. 33 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso un cancello metallico ed una porta annessa.

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 di 27,56 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 e I_{DN} 0,03A 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 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 produzione di acqua calda sanitaria (ACS) risulta essere servita da un bollitore elettrico, mentre per la climatizzazione invernale è presente una caldaia obsoleta e non funzionante.

Impianto gas

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete cittadina del gas metano.

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 31 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Il giorno del sopralluogo ossia il 03/10/2022, l'unità immobiliare si presenta occupata dal Sig. [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

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 [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):** Euro/anno 360,00

- **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. 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 D (scala A) 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) ovverosia, 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 03/10/2022 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 3 e soggiorno (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.

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 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale	€ 2.800,00

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 03/10/2022 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. Il Sig. [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. 909, 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 il box auto sito al piano interrato interno al n. 35.
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 10/11/2022 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (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 D (Scala A) piano terzo interno 5 (Inv. N. 33 Rif. D5), Foglio 16 Part. 357 Sub 23 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	26,64	NORD/OVEST	1	26,64
2 Cucina	15,35	SUD/EST	1	15,35
3 Camera 3	13,09	NORD/OVEST	1	13,09
4 Camera1	19,12	NORD/OVEST	1	19,12
5 Camera 2	21,15	SUD/EST	1	21,15
6 Ripostiglio	4,13		1	4,13
7 Bagno	6,84	SUD/EST	1	6,84
8 Lavanderia	5,26	SUD/EST	1	5,26
9 Ingresso	6,17		1	6,17

10 Corridoio	7,26		1	7,26
11 Balcone 1	4,50	SUD/EST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre,3	1,35
12 Balcone 2	7,00	SUD/EST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	2,10
13 Balcone 3	4,50	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	1,35
14 Balcone 4	7,80	NORD/OVEST	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	2,34
SOMMANO	**130,65**			**132,15**

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 33 (Inv. N. 33 Rif. D33), Foglio 16 Part. 357 Sub 48 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	**31,32**		**1**	**31,32**
SOMMANO	31,32			31,32

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 primo semestre dell'anno 2022, 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 770,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2) e di 450,00€/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 770,00.

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 770,00.
Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:
Superficie totale mq. 132,15x €/mq 770,00 = €. 101.755,50

(diconsi euro Centounomilaseecentocinquantacinque/50)

b) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 450,00.

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. 31,32x €/mq 450,00 = €. 14.094,00
(diconsi euro Quattordicimilanovantaquattro/94)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 101.755,50+ €. 14.094,00 = **€. 115.849,50**

(diconsi euro centoquindicimilaottocentoquarantanove/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

<u>Determinazione del Reddito netto</u>

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 €. 432,66 mensili (valore medio di 2,8 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 2,0 €/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 [€]
	5.191,92	1.557,58	4%	90.858,60

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà: **€. 90.858,60**

(diconsi euro novantamilaottocentocinquantotto/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:

(€. 115.849,50+€. 90.858,60) = €. 206.708,10/2 = **€. 103.354,05**

(diconsi euro centotremilatrecentocinauqntaquattro/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:

- 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
  15% x €. 103.354,05= €. 15.503,11

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, produzione ACS, adduzione gas metano comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 10% del suo valore di mercato
- 10% x €. 103.354,05= €. 10.335,41

- 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 03/10/2022) 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 = € 23.771,42

- 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 €. 5.167,70

- 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, €. 2.800,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 57.577,65

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. €. 103.354,05

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 57.577,65

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 45.776,40

Arrotondamento per eccesso **€. 46.000,00**

(diconsi euro Quarantaseimila/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, avendo effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR), non appena ha ottenuto la disponibilità da parte egli occupanti ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore alla vendita Avv. Roberto Frangipane in data 19/11/2019 alle ore 09,00.

Il giorno e l'ora del sopralluogo oltre allo scrivente perito erano presenti il coadiutore fallimentare Avv. Frangipane Roberto e il Sig. [redacted] in qualità di occupante e possessore delle chiavi 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 e 15/07/2016, ottenendo copie degli atti autorizzativi.

Dai sopralluoghi effettuati 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 Gramsci n. 7 edificio L (Scala D) (identificazione fallimento inv. N. 91 L-2), interno 2 piano secondo, in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 29 e un box auto posto nel piano interrato del medesimo edificio (identificazione fallimento inv. N. 91 L-91) in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 48.

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. Visure ipotecarie dell'unità immobiliare e del box auto (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).

9.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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 15/11/2022 (Allegati 5, 6, 7 e 8) è stata individuata la particella ed il sub ed è stata riscontrata una variazione della particella 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 quattro edifici di cui tre contigui 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 G, H, I, L" sono composti da quattro elevazioni fuori terra (piano primo (rialzato), 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 L (Allegato 2 Tav. n. 1).

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

L'edifico su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è quello di quattro elevazioni fuori terra, composto al piano terra da androne, n. 1 vano scala, ascensore, vano tecnico e un piano interrato con i box auto.

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 L (Scala D), al terzo piano interno 5, confinante a nord con edificio I, ad 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. 7 Edificio L (Scala D) piano secondo interno 2 (inventario n. 91 Rif. L-2);
2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 7 Edificio L piano interrato (inventario n. 91 rif. L91).

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

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 29	2	5,5 vani	€ 383,47
Garage	F. 16 Part. 2502 Sub 48	5	27 m²	€ 92,03

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nell'edificio L (Allegato 2 Tav. n. 1), al secondo piano interno 2, 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 5,5 vani e nello specifico da 4 vani utili (Cucina, Soggiorno, camera1, camera2) e da n. 4 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno, ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).
Sul prospetto esterno di sud, est ed ovest sono presenti balconi che rientrano tra le pertinenze di ornamento.
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 91 confinante da un lato con il box assegnato ad altro condomino, mentre gli altri due lati 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, l'androne e i relativi infissi di chiusura, l'impianto di illuminazione, i citofoni, l'ascensore, l'impianto di amplificazione centralizzato per la ricezione dei programmi tv.

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. 7 al secondo piano di un edifico 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 l'ascensore. L'impianto citofonico è presente nei pressi del portone interno dell'edificio.

La costruzione, insieme alle altre tre 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 è composta complessivamente da 5,5 vani e nello specifico da 4 vani utili (Cucina, Soggiorno, camera1, camera2) e da n. 4 vani accessori (Lavanderia, corridoio, bagno, ripostiglio) (Allegato 15 tav. n. 2).
Sul prospetto esterno di sud, est ed ovest 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 91 confinante da un lato con il box assegnato ad altro condomino, mentre gli altri due 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 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 ascensore raggiungibile da un locale ingresso del piano terra che permette anche l'accesso al vano scala.
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 27,61 m^2
2	**Cucina** Superficie netta 12,40 m^2
3	**Lavanderia** Superficie netta 4,22 m^2
4	**Camera 1** Superficie netta 16,58 m^2
5	**Camera 2** Superficie netta 18,47 m^2
6	**Bagno** Superficie netta 5,15 m^2
7	**Ripostiglio** Superficie netta 3,82 m^2
8	**Corridoio** Superficie netta 3,21 m^2

L'unità immobiliare delle dimensioni 10,00 x 10,00 mt. di superficie utile di circa 90 m^2 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.
I bagni sono realizzati 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, mentre la lavanderia è munita di wc, bidet, pila e doccia.

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, porta d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico in carente stato di conservazione, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterne in pvc, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico. Il servizio di acqua calda sanitaria nei bagni e nella cucina è garantito da un boiler elettrico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono carenti, denotando l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna ed uno stato di abbandono.

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 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 e su di un asilo presente nell'unità immobiliare del piano terra, 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 presenta la possibilità di un allaccio 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 e presenta la possibilità di una connessione telefonica fissa.

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

1	Balcone 1 Superficie 12,56 m^2
2	Balcone 2 Superficie 10,26 m^2

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura e metallo.

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. 91 è formato da n. 1 box a cui si accede attraverso una chiusura basculante metallica.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di cemento, le pareti risultano allo stato grezzo. Il locale non risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.
Le condizioni manutentive interne del box sono carenti.
La superficie utile del box è di 27,00 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 25A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A che funge 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 conformemente alle vigenti disposizione di legge.

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.

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 92 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1).

Il giorno del sopralluogo ossia il 19/11/2022, l'unità immobiliare si presenta occupata dalla Sig. [redacted] in quanto possessore delle chiavi d'ingresso.

Per quanto riguarda il box auto, il giorno del sopralluogo risulta chiuso da una basculante 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), 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 e su di un asilo presente nell'unità immobiliare del piano terra, 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. 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 terzo dell'edificio L (scala D) 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) ovverosia, 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 19/11/2022 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), mentre risultano nelle planimetrie catastali.
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.

1) **Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento (Allegato 15 Tav. 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.

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 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune e spese del tecnico progettista incaricato. Sono compresi i costi di redazione dei progetti mi manutenzione straordinaria degli impianti	€ 4.000,00

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 19/11/2022 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. Il Sig. [redacted]a 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 terzo piano interno 5 e il box auto sito al piano interrato interno al n. 91.
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).

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 20/11/2022 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (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. 7 Edificio L (Scala D) piano secondo interno 2 (Inv. N. 91 Rif. L2), Foglio 16 Part. 2502 Sub 29 Categoria A/2

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	30,76	NORD/OVEST	1	30,76
2 Cucina	15,00	SUD/OVEST	1	15,00
3 Lavanderia	4,22	SUD/OVEST	1	4,22
4 Camera1	19,58	SUD	1	19,58
5 Camera 2	21,62	SUD/EST	1	21,62
6 Corridoio	3,67		1	3,67
7 Bagno	6.08	SUD	1	6.08
8 Ripostiglio	4,68	EST	1	4,68
9 Balcone 1	12,56	SUD	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	3,77

10 Balcone 2	10,26	SUD	0,3 fino a 25 m², 0,1 oltre	3,08
SOMMANO	**114,28**			**113,37**

B) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 7 Edificio L piano interrato interno 91 (Inv. N. 91 Rif. L91), Foglio 16 Part. 2502 Sub 48 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	**30,00**		**1**	**30,00**
SOMMANO	30,00			30,00

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 primo semestre dell'anno 2022, 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 7700,00€/mq per le abitazione civili (cat. A/2) e di 450,00€/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 770,00.

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 770,00.
Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:
Superficie totale mq. 113,37x €/mq 770,00 = €. 87.291,82

(diconsi euro Ottantasettemiladuecentonovantuno/82)

B) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 450,00.

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. 27,00x €/mq 450,00 = €. 12.150,00
(diconsi euro dodicimilacentocinquanta/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:
€. 87.291,82+ €. 12.150,00 = **€. 99.441,82**

(diconsi euro novantanovemilaquattrocentoquarantuno/82)

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

<u>Determinazione del Reddito netto</u>

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 €. 371,42 mensili (valore medio di 2,8 €/mq per unità immobiliari e pertinenze e 2,0 €/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 [€]
	4.457,10	1.337,13	4%	77.999,21

Il valore complessivo dell'appartamento e box auto sarà: **€. 77.991,21**

(diconsi euro Settantasettemilanovecentonovantanove/21)

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:

(€.99.441,82+€. 77.999,21) = €. 177.441,03/2 = **€. 88.720,41**

(diconsi euro Ottantottomilasettecentoventi/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 della parte edilizia al fine di migliorarne le caratteristiche e renderla abitabile, stimata al 18% del suo valore di mercato, ossia
  18% x €. 88.720,41= €. 15.969,69

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, climatizzazione invernale ed adduzione gas metano, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 15% del suo valore di mercato €. 13.308,08

- 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 04/07/2017) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.
  Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: € 315.000,00/n. 8 unità immobiliari = € 20.405,72
  stimata circa al 23% del suo valore di mercato

- 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, €. 4.000,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 53.683,49

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. €. 88.720,41

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 53.683,49

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 35.037,03

Arrotondamento per difetto **€. 35.000,00**

(diconsi euro Trentacinquemila/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 CONCLUSIONI

Dai valori di stima desunti per i singoli lotti si ottiene:

LOTTO 1	**Beni immobili presenti al n. 28 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano terzo interno 8 (Rif. C-8) in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 9; • Lastrico solare sito a Carlentini (SR) in via Pancali n. 3 Edificio C (Scala C) piano quarto in catasto al Foglio 16 Part. 355 Sub. 11.	**€. 15.800,00**

LOTTO 2	**Beni immobili presenti al n. 3 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Pancali n. 7 Edificio A (Scala A) piano primo interno 3 (Rif. A-3) 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 3	**Beni immobili presenti al n. 35 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:** • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D (Scala A) piano quarto interno 7 (Rif. D-7) attribuito catastalmente al foglio 16 part 357 sub 29; • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato (Rif. D35) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 49	**€. 43.500,00**

LOTTO 4	**Beni immobili presenti al n. 47 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 secondo interno 3 (Rif. F-3) attribuito catastalmente al foglio 16 part 357 sub 20; • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. D47) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 65	**€. 47.000,00**

LOTTO 5	**Beni immobili presenti al n. 89 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:** • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 7 Edificio L (Scala D) piano primo interno 4 (Rif. L-4) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2502 sub 27; • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 7 Edificio L piano interrato (Rif. L89) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2502 Sub 45	**€. 44.000,00**

LOTTO 6	**Beni immobili presenti al n. 85 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:** • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 12 Edificio I (Scala C) piano quarto interno 7 (Rif. I-7) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2502 sub 19; • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 12 Edificio I piano interrato (Rif. I85) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2502 Sub 39	**€. 44.000,00**

LOTTO 7	**Beni immobili presenti al n. 33 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:** • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D (Scala A) piano terzo interno 5 (Rif. D-5) attribuito catastalmente al foglio 16 part 357 sub 23; • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato (Rif. D33) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 48	**€. 47.000,00**

LOTTO 8	**Beni immobili presenti al n. 91 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988, ossia:** • Unità immobiliare sita a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 7 Edificio L (Scala D) piano secondo interno 2 (Rif. L-2) attribuito catastalmente al foglio 16 part 2502 sub 29; • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 7 Edificio L piano interrato (Rif. L91) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2502 Sub 48	**€. 35.000,00**

SOMMANO **€. 283.200,00**

(diconsi euro Duecentottantatremiladuecento/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 lì, 21/11/2022

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO FAZIO
Via Adige n° 6
96100 SIRACUSA
Tel e Fax. 0931/68651
E mail: f.fazio@studiotecnicofazio.it
PEC: fabio.fazio@ordineingegnerisiracusa.it
Sito web: www.studiotecnicofazio.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 55/1988 R.F.

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

Giudice Delegato **Dott.ssa Nicoletta Rusconi**

Curatore **Avv. Giuseppe Piccione**

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

RELAZIONE DI STIMA
LOTTI SECONDA VENDITA

DAL n. 9 al n. 21

Il Perito estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio

Siracusa lì, 27/03/2023
Revisione 1

INDICE

RELAZIONE

1	PREMESSA	Pag. 3
2	LOTTO DI VENDITA 9	Pag. 16
3	LOTTO DI VENDITA 10	Pag. 39
4	LOTTO DI VENDITA 11	Pag. 62
5	LOTTO DI VENDITA 12	Pag. 85
6	LOTTO DI VENDITA 13	Pag. 108
7	LOTTO DI VENDITA 14	Pag. 131
8	LOTTO DI VENDITA 15	Pag. 154
9	LOTTO DI VENDITA 16	Pag. 177
10	LOTTO DI VENDITA 17	Pag. 200
11	LOTTO DI VENDITA 18	Pag. 223
12	LOTTO DI VENDITA 19	Pag. 246
13	LOTTO DI VENDITA 20	Pag. 269
14	LOTTO DI VENDITA 21	Pag. 292
15	CONCLUSIONI	Pag. 315

FASCICOLO 1: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 9

FASCICOLO 2: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 10

FASCICOLO 3: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 11

FASCICOLO 4: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 12

FASCICOLO 5: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 13

FASCICOLO 6: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 14

FASCICOLO 7: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 15

FASCICOLO 8: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 16

FASCICOLO 9: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 17

FASCICOLO 10: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 18

FASCICOLO 11: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 19

FASCICOLO 12: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 20

FASCICOLO 13: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 21

FASCICOLO 14: ALLEGATI LOTTO DI VENDITA 22

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, alleghi 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. 9 al n. 22**.
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. 9
Beni immobili Presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 AL N 68, in capo alla curatela ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 8 Edificio G piano interrato interno 3 in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 53.

LOTTO N. 10
Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 94, in capo alla curatela ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 1 Edificio L piano interrato interno 19 in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 51.

LOTTO N. 11
Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 94, in capo alla curatela ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 1 Edificio L piano interrato interno 10 in catasto al Foglio 16 Part. 2502 Sub. 42.

LOTTO N. 12
Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 44, in capo alla curatela ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 1 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 38.

LOTTO N. 13
Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 44, in capo alla curatela ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 2 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 39.

LOTTO N. 14
Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 44, in capo alla curatela ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato interno 6 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 43.

LOTTO N. 15
Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 44, in capo alla curatela ossia:

- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato interno 9 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 46.

LOTTO N. 16

Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 53, in capo alla curatela ossia:

- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 19 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 57.

LOTTO N. 17

Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 53, in capo alla curatela ossia:

- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 19 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 57.

LOTTO N. 18

Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 53, in capo alla curatela ossia:

- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 31 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 69.

LOTTO N. 19

Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 53, in capo alla curatela ossia:

- Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 32 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 70.

LOTTO N. 20
Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 54, in capo alla curatela ossia: • Basso commerciale sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 2 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 6.

LOTTO N. 21
Beni immobili presenti nell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 al n. 55, in capo alla curatela ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 3 in catasto al Foglio 16 Part. 357 Sub. 7.

Allo stato attuale i lotti, pronti alla vendita sono quelli individuati dal n. 9 al n. 21, che sinteticamente vengono elencati con l'indirizzo, e lo stato di occupazione:

LOTTO	INV.	INVENTARIO FAZIO	INDIRIZZO	EDIFICIO	PIANO	OCCUPANTE
9	68	LOTTO68 G68	Via Gramsci n. 8 Carlentini	G	S	[redacted]
10	94-1	LOTTO94 L94-1	Via Gramsci n. 1 Carlentini	L	S	[redacted]
11	94-2	LOTTO94 L94-2	Via Gramsci n. 1 Carlentini	L	S	[redacted]
12	44-1	LOTTO77 D44-1	Via Gramsci n. 48 Carlentini	D	S	[redacted]
13	44-2	LOTTO77 D44-2	Via Gramsci n. 48 Carlentini	D	S	[redacted]
14	44-3	LOTTO33 E44-3	Via Gramsci n. 48 Carlentini	E	S	[redacted]
15	44-4	LOTTO33 E44-4	Via Gramsci n. 48 Carlentini	E	S	[redacted]
16	53-1	LOTTO53 F53.1	Via Gramsci n. 48 Carlentini	F	S	[redacted]
17	53-2	LOTTO53 F53.2	Via Gramsci n. 48 Carlentini	F	S	[redacted]
18	53-3	LOTTO53 F53.3	Via Gramsci n. 48 Carlentini	F	S	[redacted]
19	53-4	LOTTO53 F53.4	Via Gramsci n. 48 Carlentini	F	S	[redacted]
20	54	LOTTO 54 F54	Via Gramsci n. 48 Carlentini	F	T	[redacted]
21	55	LOTTO 55 F55	Via Gramsci n. 48 Carlentini	F	T	[redacted]

I riferimenti catastali di ciascun lotto di vendita sono:

LOTTO	INV.	INVENTARIO FAZIO	INDIRIZZO	FOGLIO	PART.	SUB.
9	68	LOTTO68 G68	Via Gramsci n.8 Carlentini	16	2502	53
10	94-1	LOTTO94 L94-1	Via Gramsci n.1 Carlentini	16	2502	51
11	94-2	LOTTO94 L94-2	Via Gramsci n.1 Carlentini	16	2502	42
12	44-1	LOTTO44 D44-1	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	38
13	44-2	LOTTO44 D44-2	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	39
14	44-3	LOTTO44 E44-3	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	43
15	44-4	LOTTO44 E44-4	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	46
16	53-1	LOTTO53 F53-1	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	57
17	53-2	LOTTO53 F53-2	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	64
18	53-3	LOTTO53 F53-3	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	69
19	53-4	LOTTO53 F53-4	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	70
20	54	LOTTO 54 F54	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	6
21	55	LOTTO 55 F55	Via Gramsci n.48 Carlentini	16	357	7

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

Sono parte integrante della presente perizia n. 21 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 9

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 9

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 22/02/2023 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.

2.2 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. 68). Infatti alla voce 68 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato. Ai fini della presente perizia si assegna il codice G68 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. 1719 Sub. 3, da 14/02/2014 Foglio 16 Part. 2502 Sub. 53.

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).

2.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 68 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 26/02/2023 (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 G (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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'edifico 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 G (Scala B), al piano seminterrato interno 3.

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. 8 Edificio G piano interrato interno 3 codice G68.

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 3	F. 16 Part. 2502 Sub 53	5	34 m²	€ 115,89

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 3 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. 8 al piano interrato di un edifico 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 3 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. 3 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 32,00 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. 68 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 3 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta libero e con la basculante in posizione di chiusura.

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 repribile.

- **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 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 G 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 3.

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. 8 Edificio G piano interrato interno 3 (Inv. N. 68 Rif. G68), Foglio 16 Part. 2502 Sub 53 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	32,00		1	32,00
SOMMANO	32,00			32,00

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 2022, 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 5400,00€/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 500,00.

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. 32,00x €/mq 500,00 = €. 16.000,00
(diconsi euro Sedicimila/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 €. 64,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	768,00	230,40	4%	13.440,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 13.440,00**

(diconsi euro Tredicimilaquattrocentoquarante/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:

(€.16.000,00 +€. 13.440,00) = €. 24.440,00/2 = **€. 14.720,00**

(diconsi euro Quattordicimilasettecentoventi/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 18% del suo valore di mercato = €. 2.649,60.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 2.649,60

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. €. 14.720,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 2.649,60

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 12.070,40

Arrotondamento per eccesso **€. 12.100,00**

(diconsi euro Dodicimilacento/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 10

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 10

3.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 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.

3.2 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. 94). Infatti alla voce 94 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato L. Ai fini della presente perizia si assegna il codice L94-1 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. 1721 Sub. 22, da 14/02/2014 Foglio 16 Part. 2502 Sub. 51.

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).

3.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 94 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 26/02/2023 (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 L (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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'edifico 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 L (Scala C), al piano seminterrato interno 19.

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:

2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 1 Edificio L piano interrato interno 19 codice L94-1.

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 1. In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

EDIFICIO	Estremi	Classe	Consistenza	Rendita
Garage 19	F. 16 Part. 2502 Sub 51	5	12 m²	€ 40,90

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 19 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. 1 al piano interrato di un edifico 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 3 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. 19 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 12,00 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. 94 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 19 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta libero e con la basculante in posizione di chiusura.

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 repribile.

- **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 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 G 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 19.

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.

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 8 Edificio G piano interrato interno 19 (Inv. N. 94-1 Rif. L94-1), Foglio 16 Part. 2502 Sub 51 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	12,00		1	12,00
SOMMANO	12,00			12,00

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 2022, 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 5400,00€/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 500,00.

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. 12,00x €/mq 500,00 = €. 6.000,00
(diconsi euro Seimila/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 €. 24,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	2888,00	86,40	4%	5.040,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 5.040,00**

(diconsi euro Cinquemilaquaranta/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:

(€.6.000,00 +€. 5.540,00) = €. 11.040,00/2 = **€. 5.520,00**

(diconsi euro Cinquemilacinquecentoventi/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 18% del suo valore di mercato = €. 993,60.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 993,60

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. €. 5.520,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 993,60

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 4.526,40

Arrotondamento per eccesso **€. 4.600,00**

(diconsi euro Quattromilaseicento/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 11

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 11

4.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 alle ore 9,30.

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.

4.2 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. 94). Infatti alla voce 94 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato L. Ai fini della presente perizia si assegna il codice L94-2 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. 1721 Sub. 12, da 14/02/2014 Foglio 16 Part. 2502 Sub. 42.

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).

4.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 94 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 26/02/2023 (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 L (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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'edifico 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 L (Scala C), al piano seminterrato interno 10.

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:

3) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 1 Edificio L piano interrato interno 10 codice L94-2.

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 1. In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

EDIFICIO	Estremi	Classe	Consistenza	Rendita
Garage 10	F. 16 Part. 2502 Sub 42	5	16 m²	€ 54,54

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 10 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. 1 al piano interrato di un edifico 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 10 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. 10 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 16,00 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. 94 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 10 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta libero e con la basculante in posizione di chiusura.

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 repribile.

- **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 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 G 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 10.

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.

c) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 8 Edificio G piano interrato interno 19 (Inv. N. 94-1 Rif. L94-1), Foglio 16 Part. 2502 Sub 51 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	16,00		1	16,00
SOMMANO	16,00			16,00

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 2022, 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 500,00€/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:

c) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 500,00.

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. 16,00x €/mq 500,00 = €. 8.000,00
(diconsi euro Ottoimila/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:

c) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione r = 4%

rateo di affitto €. 32,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	384,00	115,20	4%	6.720,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 6.720,00**

(diconsi euro Seimilasettecentoventi/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:

(€.8.000,00 +€. 6.720,00) = €. 14.720,00/2 = **€. 7.360,00**

(diconsi euro Settemilatrecentosessanta/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 18% del suo valore di mercato = €. 1.324,80

Totale dei costi (K) da sostenere €. 1.324,80

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. €. 7.360,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 1.324,80

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 6.035,20

Arrotondamento per eccesso **€. 6.100,00**

(diconsi euro Seimilacento/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 12*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 12

5.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 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.

5.2 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. 44). Infatti alla voce 44 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato D. Ai fini della presente perizia si assegna il codice D44-1 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. Part. 357 Sub. 38.

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 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. 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).

6.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 44 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 01/03/2023 (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 D (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 D (Scala A), al piano seminterrato interno 1.

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. 48 Edificio D piano interrato interno 1 codice D44-1.

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	F. 16 Part. 357 Sub 38	5	19 m²	€ 64,76

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 1 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. 48 al piano interrato di un edifico 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 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. 1 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 19,00 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' Ing. Nunzio Bellasai 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

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. 44 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 1 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta libero e con la basculante in posizione di chiusura.

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 repribile.

- **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. 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 D (scala A) 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 1.

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.

d) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 1 (Inv. N. 44-1 Rif. D44-1), Foglio 16 Part. 357 Sub 38 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	19,00		1	19,00
SOMMANO	19,00			19,00

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 2022, 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 500,00€/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:

d) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 500,00.

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. 19,00x €/mq 500,00 = €. 9.500,00
(diconsi euro Novemilacinquecento/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:

d) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione r = 4%

rateo di affitto €. 38,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	456,00	136,80	4%	7.980,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 7.980,00**

(diconsi euro Settemilanovecentottanta/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:

(€.9.500,00 +€. 7.980,00) = €. 17.480,00/2 = **€. 8.740,00**

(diconsi euro Ottomilasettecentoquaranta/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 18% del suo valore di mercato = €. 1.573,20

Totale dei costi (K) da sostenere €. 1.573,20

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. €. 8.740,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 1.573,20

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 7.166,40

Arrotondamento per eccesso **€. 7.200,00**

(diconsi euro Settemiladuecento/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 13

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 13

6.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 alle ore 10,10.

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.

6.2 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. 44). Infatti alla voce 44 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato D. Ai fini della presente perizia si assegna il codice D44-2 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. Part. 357 Sub. 39.

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 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. 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).

6.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 44 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 01/03/2023 (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 D (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 D (Scala A), al piano seminterrato interno2.

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. 48 Edificio D piano interrato interno 2 codice D44-2.

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
Garage 2	F. 16 Part. 357 Sub 39	5	19 m²	€ 64,76

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 2 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. 48 al piano interrato di un edifico 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 2 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. 2 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 19,00 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' Ing. Nunzio Bellasai 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

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. 44 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 2 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta libero e con la basculante in posizione di chiusura.

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

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

V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
eventuale specificazione:
i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

iii altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

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

I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

i. Per domande giudiziali : **nessuno**
ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

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

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

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

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

III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

v. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non repribile.

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

vii. **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile

- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con

una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

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

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 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 D (scala A) 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 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.

e) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 2 (Inv. N. 44-1 Rif. D44-2), Foglio 16 Part. 357 Sub 39 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	19,00		1	19,00
SOMMANO	19,00			19,00

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 2022, 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 500,00€/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:

e) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 500,00.

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. 19,00x €/mq 500,00 = €. 9.500,00
(diconsi euro Novemilacinquecento/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:

e) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione r = 4%

rateo di affitto €. 38,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	456,00	136,80	4%	7.980,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 7.980,00**

(diconsi euro Settemilanovecentottanta/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:

(€.9.500,00 +€. 7.980,00) = €. 17.480,00/2 = **€. 8.740,00**

(diconsi euro Ottomilasettecentoquaranta/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 18% del suo valore di mercato = €. 1.573,20

Totale dei costi (K) da sostenere €. 1.573,20

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. €. 8.740,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 1.573,20

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 7.166,40

Arrotondamento per eccesso **€. 7.200,00**

(diconsi euro Settemiladuecento/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 14

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 14

7.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 alle ore 10,15.

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.

7.2 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. 44). Infatti alla voce 44 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato E. Ai fini della presente perizia si assegna il codice E44-3 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. Part. 357 Sub. 43.

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 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. 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).

7.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 44 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 01/03/2023 (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 E (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 E (Scala B), al piano seminterrato interno 6.

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:

2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato interno 6 codice E44-3.

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
Garage 6	F. 16 Part. 357 Sub 43	5	19 m²	€ 64,76

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 6 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. 48 al piano interrato di un edifico 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 6 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. 6 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 19,00 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' Ing. Nunzio Bellasai 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

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. 44 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 2 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta libero e con la basculante in posizione di chiusura.

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

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

V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
eventuale specificazione:
i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

iii altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

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

I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

i. Per domande giudiziali : **nessuno**
ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

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

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

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

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

III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

v. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non repribile.

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

vii. **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile

- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con

una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

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

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 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 D (scala A) 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 6.

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.

f) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 6 (Inv. N. 44-3 Rif. E44-3), Foglio 16 Part. 357 Sub 43 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	19,00		1	19,00
SOMMANO	19,00			19,00

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 2022, 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 500,00€/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 500,00.

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. 19,00x €/mq 500,00 = €. 9.500,00
(diconsi euro Novemilacinquecento/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 €. 38,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	456,00	136,80	4%	7.980,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 7.980,00**

(diconsi euro Settemilanovecentottanta/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:

(€.9.500,00 +€. 7.980,00) = €. 17.480,00/2 = **€. 8.740,00**

(diconsi euro Ottomilasettecentoquaranta/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 18% del suo valore di mercato = €. 1.573,20

Totale dei costi (K) da sostenere €. 1.573,20

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. €. 8.740,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 1.573,20

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 7.166,40

Arrotondamento per eccesso **€. 7.200,00**

(diconsi euro Settemiladuecento/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 15

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 15

8.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 alle ore 10,20.

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.

8.2 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. 44). Infatti alla voce 44 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato E. Ai fini della presente perizia si assegna il codice E44-4 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. Part. 357 Sub. 46.

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 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. 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).

8.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 44 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 01/03/2023 (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 E (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 E (Scala B), al piano seminterrato interno 9.

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. 48 Edificio E piano interrato interno 9 codice E44-4.

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
Garage 9	F. 16 Part. 357 Sub 46	5	22 m²	€ 74,99

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 9 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. 48 al piano interrato di un edifico 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 9 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. 6 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 22,00 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' Ing. Nunzio Bellasai 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

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. 44 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 9 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta occupato dal locale autoclave del condominio e con il portone metallico chiuso.

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

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

V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
eventuale specificazione:
i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

iii altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

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

I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

i. Per domande giudiziali : **nessuno**
ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

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

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

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

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

III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

v. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non repribile.

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

vii. **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile

- **Informazioni aggiuntive:** **Il locale è attualente utilizato come locale autoclave del condominio.**

  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 D (scala A) 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 9.

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.

g) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 9 (Inv. N. 44-4 Rif. E44-4), Foglio 16 Part. 357 Sub 46 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	22,00		1	22,00
SOMMANO	22,00			22,00

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 2022, 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 500,00€/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 500,00.

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. 22,00x €/mq 500,00 = €. 11.000,00
(diconsi euro Undicimila/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 €. 44,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	528,00	158,40	4%	9.240,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 9.240,00**

(diconsi euro Novemiladucentoquaranta/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:

(€.11.000,00 +€. 9.240,00) = €. 20.240,00/2 = **€. 10.120,00**

(diconsi euro Diecimilacentoventi/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 18% del suo valore di mercato = €. 1.821,60

Totale dei costi (K) da sostenere €. 1.821,60

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. €. 10.120,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 1.821,60

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 8.298,40

Arrotondamento per eccesso **€. 8.300,00**

(diconsi euro Ottomilatrecento/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 16

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 16

10.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 alle ore 10,25.

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.

10.2 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. 53). Infatti alla voce 53 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato F. Ai fini della presente perizia si assegna il codice F53-1 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. Part. 357 Sub. 57.

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 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. 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).

10.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 53 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 02/03/2023 (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 F (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 F (Scala C), al piano seminterrato interno 19.

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. 48 Edificio F piano interrato interno 19 codice F53-1.

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
Garage 19	F. 16 Part. 357 Sub 57	5	22 m²	€ 71,58

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 19 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. 48 al piano interrato di un edifico 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 19 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. 19 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 21,00 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' Ing. Nunzio Bellasai 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

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. 53 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 19 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta vuota e con la basculante chiusa.

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

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

V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
eventuale specificazione:
i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

iii altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

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

I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

i. Per domande giudiziali : **nessuno**
ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

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

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

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

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

III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

v. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non repribile.

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

vii. **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile

- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con

una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

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

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 19.

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.

h) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 19 (Inv. N. 53-1 Rif. F53-1), Foglio 16 Part. 357 Sub 57 Categoria C/6

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

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 2022, 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 500,00€/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:

c) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 500,00.

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 500,00 = €. 10.500,00
(diconsi euro Diecimilacinquecento/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:

c) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione r = 4%

rateo di affitto €. 42,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	504,00	151,20	4%	8.820,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 8.820,00**

(diconsi euro Ottomilaottocentoventi/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:

(€.10.500,00 +€. 8.820,00) = €. 19.320,00/2 = **€. 9.660,00**

(diconsi euro Novemilaseicentosessanta/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 10% del suo valore di mercato = €. 966,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 966,00

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. €. 9.660,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 966,00

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 8.694,00

Arrotondamento per eccesso **€. 8.700,00**

(diconsi euro Ottomilasettecento/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 17

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 17

10.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 alle ore 10,30.

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.

10.2 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. 53). Infatti alla voce 53 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato F. Ai fini della presente perizia si assegna il codice F53-2 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. Part. 357 Sub. 64.

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 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. 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).

10.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 53 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 02/03/2023 (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 F (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 F (Scala C), al piano seminterrato interno 26.

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:

2) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 26 codice F53-2.

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
Garage 26	F. 16 Part. 357 Sub 64	5	22 m²	€ 74,99

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 26 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. 48 al piano interrato di un edifico 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 26 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. 26 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 22,00 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' Ing. Nunzio Bellasai 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

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. 53 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 26 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta vuota e con la basculante chiusa.

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

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

V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
eventuale specificazione:
i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

iii altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

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

I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

i. Per domande giudiziali : **nessuno**
ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

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

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

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

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

III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

v. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non repribile.

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

vii. **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile

- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con

una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

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

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 26.

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. 48 Edificio D piano interrato interno 26 (Inv. N. 53-2 Rif. F53-2), Foglio 16 Part. 357 Sub 64 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	22,00		1	22,00
SOMMANO	22,00			22,00

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 2022, 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 500,00€/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:

d) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 500,00.

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. 22,00x €/mq 500,00 = €. 11.000,00
(diconsi euro Undicimila/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:

d) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione r = 4%

rateo di affitto €. 44,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	528,00	158,40	4%	9.240,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 9.240,00**

(diconsi euro Novemiladuecentoquaranta/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:

(€.11.000,00 +€. 9.240,00) = €. 20.240,00/2 = **€. 10.120,00**

(diconsi euro Diecimilacentocenti/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 10% del suo valore di mercato = €. 1.012,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 1.012,00

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. €. 10.120,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 1.012,00

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 9.108,00

Arrotondamento per difetto **€. 9.100,00**

(diconsi euro Novemilacento/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 18

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 18

11.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 alle ore 10,35.

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.

11.2 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. 53). Infatti alla voce 53 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato F. Ai fini della presente perizia si assegna il codice F53-3 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. Part. 357 Sub. 69.

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 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. 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).

11.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 53 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 02/03/2023 (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 F (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 F (Scala C), al piano seminterrato interno 31.

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:

3) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 31 codice F53-3.

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
Garage 31	F. 16 Part. 357 Sub 69	5	18 m^2	€ 61,36

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 31 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. 48 al piano interrato di un edifico 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 31 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. 31 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 18,00 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' Ing. Nunzio Bellasai 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

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. 53 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 31 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta vuota e con la basculante chiusa.

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

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

V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
eventuale specificazione:
i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

iii altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

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

I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

i. Per domande giudiziali : **nessuno**
ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

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

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

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

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

III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

v. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non repribile.

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

vii. **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile

- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con

una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

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

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 31.

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.

b) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 31 (Inv. N. 53-3 Rif. F53-3), Foglio 16 Part. 357 Sub 69 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	18,00		1	18,00
SOMMANO	18,00			18,00

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 2022, 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 500,00€/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:

e) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 500,00.

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. 18,00x €/mq 500,00 = €. 9.000,00
(diconsi euro Novemila/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:

e) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione r = 4%

rateo di affitto €. 36,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	432,00	129,60	4%	7.560,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 7.560,00**

(diconsi euro Settemilacinqucentosessanta/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:

(€.9.000,00 +€. 7.560,00) = €. 16.560,00/2 = **€. 8.280,00**

(diconsi euro Ottomiladuecentottanta/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 10% del suo valore di mercato = €. 828,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 828,00

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. €. 8.280,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 828,00

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 7.452,00

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.

12 LOTTO DI VENDITA 19

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 19

12.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 22/02/2023 alle ore 10,40.

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.

12.2 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. 53). Infatti alla voce 53 vengono rappresentati e valutati tutti i box auto del fabbricato F. Ai fini della presente perizia si assegna il codice F53-4 al box individuato in catasto al Foglio 16 Part. Part. 357 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 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 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. 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).

12.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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. 53 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 02/03/2023 (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 F (Allegato 2 Tav. n. 1).

L'edifico 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 A. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 F (Scala C), al piano seminterrato interno 32.

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:

4) Box auto sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato interno 32 codice F53-4.

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
Garage 32	F. 16 Part. 357 Sub 70	5	33 m²	€ 112,48

Il box auto è situato al piano interrato contraddistinto con il numero interno 32 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. 48 al piano interrato di un edifico 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 32 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. 32 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 33,00 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' Ing. Nunzio Bellasai 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

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. 53 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 31 fa capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 22/02/2023, il box si presenta vuota e con la basculante chiusa.

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

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

V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
eventuale specificazione:
i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

iii altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

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

I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

i. Per domande giudiziali : **nessuno**
ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**

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

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

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

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

III Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

v. **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** dato non repribile.

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

vii. **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** dato non reperibile

- **Informazioni aggiuntive:** Le condizioni manutentive esterne dell'edificio sono anch'esse pessime, in quanto i prospetti presentano segni vistosi di degrado e di distacco sia dai cornicioni che dai ballatoi dei balconi. I battiscopa esterni dei balconi sono distaccati provocando, in caso di pioggia, infiltrazioni negli elementi aggettanti del piano inferiore con conseguente distacco d'intonaco e rigonfiamento dei ferri di armatura. A tale scopo per evitare la caduta di oggetti sui passanti, in attesa di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, occorrerà spicconare le superfici esterne al fine di eliminare tutte le parti di muratura distaccata e proteggere le superfici esterne con

una rete di contenimento in tutte le parti distaccate.

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

Il terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona C3 del PRG (Allegato 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) ovverosia, 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 22/02/2023 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. 32.

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.

c) Box auto sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato interno 32 (Inv. N. 53-4 Rif. F53-4), Foglio 16 Part. 357 Sub 70 Categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto 1	33,00		1	33,00
SOMMANO	33,00			33,00

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 2022, 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 500,00€/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:

f) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):
valore di mercato =€/mq 500,00.

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. 33,00x €/mq 500,00 = €. 16.500,00
(diconsi euro Sedicimilacinquecento/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:

f) PIANO INTERRATO (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione r = 4%

rateo di affitto €. 66,00 mensili (valore 2,0 €/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 [€]
	792,00	237,60	4%	13.860,00

Il valore complessivo del box auto sarà: **€. 13.860,00**

(diconsi euro Tredicimilaottocentosessanta/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:

(€.16.500,00 +€. 13.860,00) = €. 30.360,00/2 = **€. 15.180,00**

(diconsi euro Quindicimilacentottanta/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 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 22/02/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.

Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 10% del suo valore di mercato = €. 1.518,00

Totale dei costi (K) da sostenere €. 1.518,00

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. €. 15.180,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 1.518,00

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 13.662,00

Arrotondamento per eccesso **€. 13.700,00**

(diconsi euro Tredicimilasettecento/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 20

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 20

13.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 06/03/2023 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.

13.2 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. 54). Infatti alla voce 54 vengono rappresentati e valutati tutti locali del fabbricato. Ai fini della presente perizia si assegna il codice HI 1-3 al bene individuato in catasto al Foglio 16 Part. 357 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 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).

13.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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 al n. 54 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'edifico 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 B. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 locale oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio E (Scala B), al piano terra interno 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) Basso commerciale sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 24-22 Edificio H piano terra interno 2 codice HI 1-3.

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 22. In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

EDIFICIO	Estremi	Classe	Consistenza	Rendita
Basso commerciale (C/1)	F. 16 Part. 357 Sub 6	5	65 m²	€ 1.216,36

Il locale è situato al piano terra contraddistinto con il numero interno 2 confinante con altri locali di uguale natura.
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. 22 al piano terra di un edifico 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.

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 locale è situato al piano terra (Allegato 14 Tav. nn. 1 e 2) identificato con il numero interno 2 confinante con altri locali di uguale natura.

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.

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 locale si trova al piano terra a cui si accede esclusivamente dall'esterno.

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 locale è complessivamente di circa 65,00 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 non risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

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 al n. 55 all'interno dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1). Le visure ipotecarie hanno confermato che il locale all'interno 2 fanno capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 06/03/2023, il locale si presenta libero e con la saracinesca chiusa.

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 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) ovverosia, 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 06/03/2023 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 (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 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale	€ 1.500,00

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 locale 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) locale sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 22 Edificio F piano terra interno 2 (Inv. N. 54 Rif. HI 1-3), Foglio 16 Part. 357 Sub 6 Categoria C/1

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Basso commerciale	65,00		1	65,00
SOMMANO	65,00			65,00

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 2022, 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 900,00€/mq per i locali (cat. C/1).

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 TERRA (Categoria catastale C/1):
valore di mercato =€/mq 900,00.

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 locale sarà:
Superficie totale mq. 65,00x €/mq 900,00 = €. 58.500,00
(diconsi euro Cinquantottomilacinquecento/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:

f) PIANO TERRA (Categoria catastale C/1):

saggio di capitalizzazione r = 4%
rateo di affitto €. 325,00 mensili (valore 5 €/mq valore di mercato e OMI)
spese di gestione del proprietario S = 30%
V (valore fabbricato) = Rn / r

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	3.900,00	1.170,00	4%	68.250,00

Il valore complessivo del locale sarà: **€. 68.250,00**
(diconsi euro Sessantottomiladuecentocinquanta/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:
(€.58.500,00 +€. 68.250,00) = €. 126.750,00/2 = **€. 63.375,00**
(diconsi euro Sessantatremilatrecentosettantacinque/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:

- 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% x €. 63.375,00= €. 11.407,50

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 10% del suo valore di mercato €. 6.337,50

- 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 06/03/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.
  Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 20% del suo valore di mercato = € 12.675,00.

- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 2.500,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 32.920,00

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. €. 63.375,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 32.920,00

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 30.455,00

Arrotondamento per eccesso **€. 30.000,00**

(diconsi euro Trentamila/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 21

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DEL FALLIMENTO 55-1988 RF

LOTTO N. 21

14.1 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile in questione congiuntamente con il coadiutore al fallimento Avv. Frangipane Roberto in data 06/03/2023 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.

14.2 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. 55). Infatti alla voce 55 vengono rappresentati e valutati tutti locali del fabbricato. Ai fini della presente perizia si assegna il codice HI 1-4 al bene individuato in catasto al Foglio 16 Part. 357 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 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).

14.3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopraluoghi 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 al n. 54 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'edifico 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 B. Per tale motivo e per non incorrere in errore verranno riportate le due diciture.

L'edifico 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 locale oggetto della presente perizia si trova nell'Edificio E (Scala B), al piano terra interno 3.

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:

3) Basso commerciale sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 26 Edificio H piano terra interno 2 codice HI 1-4.

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR) zona C3 del PRG in Via Gramsci n. 26. In tale lotto i beni oggetto di perizia sono così distinti:

EDIFICIO	Estremi	Classe	Consistenza	Rendita
Basso commerciale (C/1)	F. 16 Part. 357 Sub 7	5	33 m²	€ 627,19

Il locale è situato al piano terra contraddistinto con il numero interno 3 confinante con altri locali di uguale natura.
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. 26 al piano terra di un edifico 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.

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 locale è situato al piano terra (Allegato 14 Tav. nn. 1 e 2) identificato con il numero interno 3 confinante con altri locali di uguale natura.

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.

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 locale si trova al piano terra a cui si accede esclusivamente dall'esterno.

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 locale è complessivamente di circa 33,00 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 non risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

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 al n. 55 all'interno dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988 (Allegato 1). Le visure ipotecarie hanno confermato che il locale all'interno 3 fanno capo alla curatela.

Il giorno del sopralluogo ossia il 06/03/2023, il locale si presenta libero e con la saracinesca chiusa.

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 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) ovverosia, 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 06/03/2023 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.

4) Diversa distribuzione degli spazi interni (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 degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale	€ 1.500,00

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 locale situato al piano terra interno al n. 3.

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.

b) locale sito a Carlentini (SR) in Via Gramsci n. 22 Edificio F piano terra interno 2 (Inv. N. 54 Rif. HI 1-3), Foglio 16 Part. 357 Sub 6 Categoria C/1

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Basso commerciale	33,00		1	33,00
SOMMANO	33,00			33,00

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 2022, 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 900,00€/mq per i locali (cat. C/1).

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 TERRA (Categoria catastale C/1):

valore di mercato =€/mq 900,00.

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 locale sarà:
Superficie totale mq. 33,00x €/mq 900,00 = €. 29.700,00
(diconsi euro Ventonivemilasettecento/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:

g) PIANO TERRA (Categoria catastale C/1):

saggio di capitalizzazione r = 4%
rateo di affitto €. 325,00 mensili (valore 5 €/mq valore di mercato e OMI)
spese di gestione del proprietario S = 30%
V (valore fabbricato) = Rn / r

	Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
	1.980,00	594,00	4%	34.650,00

Il valore complessivo del locale sarà: **€. 34.650,00**
(diconsi euro Trentaquattromilaseicentocinqunata/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:
(€.29.700,00 +€. 34.650,00) = €. 64.350,00/2 = **€. 32.175,00**
(diconsi euro Trentaduemilacentosettantacinque/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:

- 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 20% del suo valore di mercato, ossia
  20% x €. 32.175,00= €. 6.435,00

- Manutenzione straordinaria impianto elettrico comprensivo di opere murarie, come specificato nei capitoli precedenti, stimata circa al 20% del suo valore di mercato €. 6.435,00

- 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 06/03/2023) sarà valutata come quota parte dell'intervento complessivo dell'intero edificio.
  Stima sommaria per intervento manutenzione straordinaria dei prospetti esterni: circa al 30% del suo valore di mercato = € 9.652,50.

- Spese tecniche per eliminazione difformità €. 2.500,00.

Totale dei costi (K) da sostenere €. 25.022,50

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. €. 32.175,00

Da tale valore vanno detratti i costi (K) sopra descritti €. 25.022,50

Pertanto il valore del lotto
risulta essere di €. 7.152,50

Arrotondamento per eccesso **€. 7.100,00**

(diconsi euro Settemilacento/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 CONCLUSIONI

Dai valori di stima desunti per i singoli lotti si ottiene:

LOTTO 9	**Beni immobili presenti al n. 68 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 8 Edificio G piano interrato (Rif. G68) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2502 Sub 53	**€. 12.100,00**

LOTTO 10	**Beni immobili presenti al n. 94 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 8 Edificio G piano interrato (Rif. L94-1) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2502 Sub 51	**€. 4.600,00**

LOTTO 11	**Beni immobili presenti al n. 94 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 8 Edificio G piano interrato (Rif. L94-2) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 2502 Sub 42	**€. 6.100,00**

LOTTO 12	**Beni immobili presenti al n. 44 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato (Rif. D44-1) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 38	**€. 7.200,00**

LOTTO 13	**Beni immobili presenti al n. 44 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio D piano interrato (Rif. D44-2) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 39	**€. 7.200,00**

LOTTO 14	**Beni immobili presenti al n. 44 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. E44-3) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 43	**€. 7.200,00**

LOTTO 15	**Beni immobili presenti al n. 44 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio E piano interrato (Rif. E44-4) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 46	**€. 8.300,00**

LOTTO 16	**Beni immobili presenti al n. 53 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. F53-1) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 57	**€. 8.700,00**

LOTTO 17	**Beni immobili presenti al n. 53 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. F53-2) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 64	**€. 9.100,00**

LOTTO 18	**Beni immobili presenti al n. 53 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. F53-3) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 69	**€. 7.500,00**

LOTTO 19	**Beni immobili presenti al n. 53 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Garage sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 48 Edificio F piano interrato (Rif. F53-4) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 70	**€. 13.700,00**

LOTTO 20	**Beni immobili presenti al n. 54 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Basso comerciale sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 22 Edificio F piano interrato (Rif. HI-3) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 6	**€. 30.000,00**

LOTTO 21	**Beni immobili presenti al n. 55 dell'inventario n. 432/88 N.C. del 25/10/1988,** ossia: • Basso comerciale sito a Carlentini (SR) in via Gramsci n. 26 Edificio F piano interrato (Rif. HI-3) attribuito catastalmente al Foglio 16 Part. 357 Sub 7	**€. 7.100,00**

SOMMANO **€. 128.800,00**

(diconsi euro Centoventottomilaottocento/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 lì, 27/03/2023

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio