



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

241/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPC SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Chiara Salamone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA GIANCARLO BRUNO

CF:BRNGCR77E14I754R

con studio in SIRACUSA (SR) VIA PIETRO NOVELLI, 41

telefono: 09311623404

fax: 09311623404

email: geometragiancarlobruno@gmail.com

PEC: giancarlo.bruno1@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: GEOMETRA GIANCARLO BRUNO

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - SIRACUSA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2017

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CARLENTINI Via Liberazione 3, quartiere Contrada Santuzzi, della superficie commerciale di **139,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento soggetto ad esecuzione, è situato al piano primo di un fabbricato collocato al centro di un complesso edilizio costituito da tre edifici, disposti obliquamente, aventi ognuno di essi una sagoma a "T".

I predetti costruiti sorgono in una zona periferica del Comune di Carlentini (caratterizzata ad Est da terreni in parte lasciati incolti ed in parte a carattere agricolo e nelle restanti aree prevalentemente da edifici del tipo residenziale) e precisamente in Via Liberazione che si sviluppa in due carreggiate la prima ad Est, più elevata, che conduce all'ingresso di un unico edificio avente il civico numero 19 e si congiunge con Largo Quintino Sella. La seconda ad Ovest che immette in un'area avvallata in cui sono presenti gli ingressi degli altri due edifici (tra cui il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata) e dei garage dei tre summenzionati palazzi, circoscritta a sud con il corpo di fabbrica di Via Liberazione numero 19, ad ovest con un muro di contenimento in calcestruzzo armato adiacente ad un'area incolta, ad est con il muro di contenimento in calcestruzzo armato della carreggiata sopraelevata di Via Liberazione ed a nord con i muretti di confine di un ulteriore complesso immobiliare e con il predetto ingresso della strada che funge anche d'uscita. Lo stabile in cui è situata la succitata abitazione si sviluppa in otto piani fuori terra, di cui l'ultimo piano costituito in parte anche da un lastrico solare, ed un piano interrato in cui sono collocati dei box auto, accessibile oltre che dal vano scala interno al costruito anche mediante una rampa che conduce ad un cancello carrabile in ferro, situato al civico 13 di Via Liberazione. Il corpo di fabbrica ha una struttura intelaiata in cemento armato, con solai di interpiano presumibilmente in latero cemento, esternamente è rifinito con intonaco e pittura colorata. L'ingresso principale contraddistinto dal civico 3 di Via Liberazione, avviene da un portone in ferro e vetro che immette in un androne, pavimentato con piastrelle di ceramica e pareti rivestite da doghe di legno, in cui sono presenti l'ascensore e le scale, con alzate e pedate ricoperte in marmo dotate di parapetto metallico, che consentono l'accesso ai pianerottoli dei piani superiori ed a quello inferiore. Le finestre scala sono in ferro e vetro retinato, verniciate con pittura di colore blu.

L'abitazione pignorata ha una forma regolare, il suo accesso avviene da una porta blindata che immette in un locale "ingresso" di modeste dimensioni, collegato alla "camera 1", al "soggiorno/cucina" ed al "corridoio" che conduce ad un "ripostiglio", una "camera da letto matrimoniale", due ulteriori camere, al "bagno" ed al locale "Lavanderia". I vani dell'abitazione hanno un'altezza utile di circa 2,97 metri, ad esclusione del "bagno" il quale presenta un'altezza di circa 2,78 metri a causa di uno scalino adiacente alla porta d'ingresso. La pavimentazione negli ambienti è in ceramica di uguale forma e colore, quest'ultimi differenti nel "bagno" e nella "Lavanderia", così come parte dei rivestimenti murari dei locali predetti e della zona cottura del "soggiorno/cucina", le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura per interni. Gli infissi sono in monoblocco zincato di colore bianco, con ante a battenti in ferro e vetro singolo, dotate di serrande metalliche, ad eccezione della finestra e della porta-finestra nel "soggiorno/cucina" le quali sono in alluminio pre-verniciato di colore bianco e vetro singolo, a due ante scorrevoli, con serrande metalliche. Le porte interne che conducono "dall'ingresso" al "soggiorno/cucina" e "dall'ingresso" al "corridoio" sono in legno corredate da vetro, le restanti in

ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: GEOMETRA GIANCARLO BRUNO
Pagina 2 di 13

legno tamburato. Alla data del sopralluogo la camera 2 non era dotata di una porta d'accesso alla stanza ma era presente una bucatina con controtelaio in legno. L'unità immobiliare, è provvista di due balconi, pavimentati con piastrelle in ceramica disposte a "spina di pesce", orlati nella parte esterna con rifasci di marmo e dotati di parapetto metallico, il primo ampio ed accessibile dal "soggiorno/cucina", dalla "camera 1" e dalla "camera 3" mediante porte-finestre ed il secondo di modeste dimensioni raggiungibile solo da una porta-finestra della "camera 2". Nel "balcone 1" inoltre insistono due strutture precarie, alte circa un metro, la prima situata in adiacenza alle pareti della stanza "soggiorno/cucina" e "bagno", utilizzata per il deposito di oggetti vari, costituita da due pareti in muratura, due sportelli a battenti in alluminio pre-verniciato di colore marrone e bachelite e una copertura anch'essa in bachelite. La precitata struttura è rivestita esternamente nella sua interezza da piastrelle in ceramica ad eccezione delle parti in alluminio. La seconda posta nell'angolo Nord/Ovest a confine con la stanza "soggiorno/cucina", composta da pareti in muratura rifinite ad intonaco e pitturate di colore bianco, sprovviste di sportelli e da una lastra di legno avente la funzione di tetto.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti sottotraccia:

- elettrico autonomo, dotato di interruttori e differenziale salvavita;
- idrico, con approvvigionamento fornito dal Comune di Carlentini;
- fognario, con scarico pressol'impianto del Comune di Carlentini;
- di condizionamento composito da un unico climatizzatore mono split completo di unità esterna, ubicato nella parete Ovest della stanza "soggiorno/cucina".

Per la produzione di acqua calda sanitaria, vi è uno scaldabagno elettrico installato nella "Lavanderia".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 5, ha un'altezza interna di 2.97 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 665 sub. 42 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Liberazione n. 4., piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord con Via Liberazione e con altro edificio, a sud con vano scala e con appartamento di altra ditta, ad est ed a ovest con Via Liberazione.
Il numero civico dell'edificio in cui è collocato l'appartamento riportato nella visura catastale è errato poiché non è il numero 4 ma bensì il 3.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

B

box singolo a CARLENTINI Via Liberazione 17, quartiere Contrada Santuzzi, della superficie commerciale di **23,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage ha una forma regolare ed è situato nella parte Sud-Ovest di Via Liberazione in un edificio differente rispetto a quello in cui è inserito l'appartamento sopra descritto, avente ingresso principale in Via Liberazione numero 19. Quest'ultimo box è accessibile esclusivamente dal civico 17 della succitata arteria stradale mediante una basculante metallica manuale. Ha un'altezza media di 2,155 metri, è pavimentato con piastrelle del tipo marmette in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di un impianto d'illuminazione precario, con fili scoperti e con un unico punto luce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1s, ha un'altezza interna di 2.15 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 665 sub. 118 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Liberazione n. 4, piano: 1s,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: ad ovest con Via Liberazione, ad est e a nord con altre ditte e a sud con corsia comune

Il numero civico dell'edificio del garage riportato nella visura catastale è errato poiché non è il numero 4 ma bensì il 17

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,43 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.409,46
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.403,09
Data della valutazione:	18/09/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il C.T.U. non ha rilevato altre persone diverse dalla Signora [REDACTED] sia nell'appartamento sia nel locale garage e la stessa ha dichiarato, così come scritto anche nel verbale di sopralluogo dell'inizio delle operazioni peritali (ALLEGATO 02), che nei locali suddetti non vi sono contratti privati con terze parti. Lo scrivente si è recato anche presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa per verificare se vi erano contratti di locazione, affitto o comodato registrati senza alcun riscontro (ALLEGATO 05).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/04/2010 a firma di a firma Notaio Dott. Roberto Cannavò di Lentini, provincia di Siracusa ai nn. 3579/2171 di repertorio, iscritta il 20/04/2010 a Siracusa ai nn. 2299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 248.780,00.

Importo capitale: 124.390,40.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 241-2017.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2017 a firma di Tribunale di Siracusa ai nn. 1652 di repertorio, trascritta il 06/07/2017 a Siracusa ai nn. 7099, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 241-2017.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 264,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.065,42

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratrice del condominio denominato "La Zagara" in cui è situato l'appartamento soggetto a pignoramento ha fornito allo scrivente un documento riassuntivo delle somme condominiali dovute dagli esecutati ed un ulteriore incartamento denominato "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI COMPLESSO "LA ZAGARA" PALAZZINA A/6 COMUNE DI CARLENTINI".

L'Amministratore del condominio in cui è situato il box-garage soggetto a pignoramento non ha risposto alla richiesta d'informazione formulata dallo scrivente e trasmessa mediante lettera raccomandata pertanto le spese condominiali sopra esposte si riferiscono solo ed esclusivamente all'appartamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2010), con atto stipulato il 14/04/2010 a firma di Notaio Dottor Roberto Cannavò, Notaio in Lentini, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa ai nn. 3578/2170 di repertorio, registrato il 19/04/2010 a Lentini ai nn. 520, trascritto il 20/04/2010 ai nn. 6509, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 241-2017.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2010), con atto stipulato il 14/04/2010 a firma di Notaio Dottor Roberto Cannavò, Notaio in Lentini, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa ai nn. 3578/2170 di repertorio, registrato il 19/04/2010 a Lentini ai nn. 520, trascritto il 20/04/2010 ai nn. 6509, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili soggetti alla procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 241-2017.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2005 fino al 14/04/2010), con atto stipulato il 30/06/2005 a firma di Notaio Dottor Dagnino Riccardo, Notaio in Lentini, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa ai nn. 23861 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a appartamento e garage

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2005 fino al 14/04/2010), con atto stipulato il 30/06/2005 a firma di Notaio Dottor Dagnino Riccardo, Notaio in Lentini, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa ai nn. 23861 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a appartamento e garage

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico AREA IV - Territorio - Attività Produttive Servizio 1 - Edilizia del Comune di Carlentini, al fine di accertare i titoli abilitativi per la costruzione dell'edificio in cui sorgono le unità immobiliari soggette ad esecuzione ma l'archivio comunale dell'ente predetto ha comunicato allo scrivente, con lettera di giorno 07 Settembre dell'anno 2018, che le pratiche edilizie comprensive dell'abitabilità, riguardanti le concessioni edilizie numero 5 del 1973 e la variante della Concessione Edilizia numero 58 dell'anno 1977, non sono presenti e di conseguenza non sono state rilasciate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Regione Siciliana n. 27 del 01/06/2006, l'immobile ricade in zona omogenea "C2" (zone di completamento edilizio residenziale). Norme tecniche di attuazione ed indici: Definizione Sono le parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi, già classificate zone di espansione C2 nel precedente P.R.G., parzialmente edificate ovvero già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue. Strumento di attuazione Piani di lottizzazione convenzionata secondo le prescrizioni del precedente P.R.G. per i comparti privi di piano attuativo. Permesso di Costruire per le aree residue edificabili, l'assetto grafico del piano attuativo adottato. Destinazione di uso consentita Edilizia residenziale in genere, di cui all'art. 3 delle presenti norme; 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 perimetrali ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978. Prescrizioni ? Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq. ? Altezza massima m. 15,00 (5 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. 2. che la superficie dove insiste il fabbricato contraddistinta dalla particella n. 665 sub 42 e 18, del foglio n. 17, ai sensi del D.A. n. 540 del 20.10.2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale - Ambiti 14 e 17 - è gravata da vincolo di tutela;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il C.T.U. a seguito del mancato rilascio degli incartamenti progettuali da parte del Comune di Carlentini e del ritiro presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate "Ufficio Provinciale di Siracusa" = Territorio Servizi Catastali, della visura e della planimetria catastale sia dell'appartamento sia del garage, riportanti rispettivamente come data di presentazione giorno 23 Maggio dell'anno 1983 e 01 Dicembre dell'anno 1983, ha potuto riscontrare la regolarità dello stato dei luoghi solo ed esclusivamente con la documentazione tecnica catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il vano cucina che nella planimetria catastale è ubicato nella parte est dell'appartamento a confine con il balcone 2 è stato spostato nell'angolo nord-ovest dell'abitazione; è stata chiusa la porta che congiungeva l'attuale soggiorno/cucina con il corridoio e l'apertura ad ovest dell'ex vano cucina è stata murata ed è stato creato un nuovo accesso nella parete nord. (normativa di riferimento: Legge 10 Agosto 2016, n. 16, art. 3 comma 5.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica edilizia "CILA"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per il tecnico per la redazione del nuovo progetto comprensivo di spese generali: €1.200,00
- Costo Sanzione, bolli, diritti e spese generali: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni circa salvo imprevisti.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARLENTINI VIA LIBERAZIONE 3, QUARTIERE CONTRADA SANTUZZI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARLENTINI Via Liberazione 3, quartiere Contrada Santuzzi, della superficie commerciale di **139,75 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento soggetto ad esecuzione, è situato al piano primo di un fabbricato collocato al centro di un complesso edilizio costituito da tre edifici, disposti obliquamente, aventi ognuno di essi una sagoma a "T".

I predetti costruiti sorgono in una zona periferica del Comune di Carlentini (caratterizzata ad Est da terreni in parte lasciati incolti ed in parte a carattere agricolo e nelle restanti aree prevalentemente da edifici del tipo residenziale) e precisamente in Via Liberazione che si sviluppa in due carreggiate la

prima ad Est, più elevata, che conduce all'ingresso di un unico edificio avente il civico numero 19 e si congiunge con Largo Quintino Sella. La seconda ad Ovest che immette in un'area avvallata in cui sono presenti gli ingressi degli altri due edifici (tra cui il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata) e dei garage dei tre summenzionati palazzi, circoscritta a sud con il corpo di fabbrica di Via Liberazione numero 19, ad ovest con un muro di contenimento in calcestruzzo armato adiacente ad un'area incolta, ad est con il muro di contenimento in calcestruzzo armato della carreggiata sopraelevata di Via Liberazione ed a nord con i muretti di confine di un ulteriore complesso immobiliare e con il predetto ingresso della strada che funge anche d'uscita. Lo stabile in cui è situata la succitata abitazione si sviluppa in otto piani fuori terra, di cui l'ultimo piano costituito in parte anche da un lastrico solare, ed un piano interrato in cui sono collocati dei box auto, accessibile oltre che dal vano scala interno al costruito anche mediante una rampa che conduce ad un cancello carrabile in ferro, situato al civico 13 di Via Liberazione. Il corpo di fabbrica ha una struttura intelaiata in cemento armato, con solai di interpiano presumibilmente in latero cemento, esternamente è rifinito con intonaco e pittura colorata. L'ingresso principale contraddistinto dal civico 3 di Via Liberazione, avviene da un portone in ferro e vetro che immette in un androne, pavimentato con piastrelle di ceramica e pareti rivestite da doghe di legno, in cui sono presenti l'ascensore e le scale, con alzate e pedate ricoperte in marmo dotate di parapetto metallico, che consentono l'accesso ai pianerottoli dei piani superiori ed a quello inferiore. Le finestre scala sono in ferro e vetro retinato, verniciate con pittura di colore blu.

L'abitazione pignorata ha una forma regolare, il suo accesso avviene da una porta blindata che immette in un locale "ingresso" di modeste dimensioni, collegato alla "camera 1", al "soggiorno/cucina" ed al "corridoio" che conduce ad un "ripostiglio", una "camera da letto matrimoniale", due ulteriori camere, al "bagno" ed al locale "Lavanderia". I vani dell'abitazione hanno un'altezza utile di circa 2,97 metri, ad esclusione del "bagno" il quale presenta un'altezza di circa 2,78 metri a causa di uno scalino adiacente alla porta d'ingresso. La pavimentazione negli ambienti è in ceramica di uguale forma e colore, quest'ultimi differenti nel "bagno" e nella "Lavanderia", così come parte dei rivestimenti murari dei locali predetti e della zona cottura del "soggiorno/cucina", le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura per interni. Gli infissi sono in monoblocco zincato di colore bianco, con ante a battenti in ferro e vetro singolo, dotate di serrande metalliche, ad eccezione della finestra e della porta-finestra nel "soggiorno/cucina" le quali sono in alluminio pre-verniciato di colore bianco e vetro singolo, a due ante scorrevoli, con serrande metalliche. Le porte interne che conducono "dall'ingresso" al "soggiorno/cucina" e "dall'ingresso" al "corridoio" sono in legno corredate da vetro, le restanti in legno tamburato. Alla data del sopralluogo la camera 2 non era dotata di una porta d'accesso alla stanza ma era presente una bucatiera con controlaio in legno. L'unità immobiliare, è provvista di due balconi, pavimentati con piastrelle in ceramica disposte a "spina di pesce", orlati nella parte esterna con rifasci di marmo e dotati di parapetto metallico, il primo ampio ed accessibile dal "soggiorno/cucina", dalla "camera 1" e dalla "camera 3" mediante porte-finestre ed il secondo di modeste dimensioni raggiungibile solo da una porta-finestra della "camera 2". Nel "balcone 1" inoltre insistono due strutture precarie, alte circa un metro, la prima situata in adiacenza alle pareti della stanza "soggiorno/cucina" e "bagno", utilizzata per il deposito di oggetti vari, costituita da due pareti in muratura, due sportelli a battenti in alluminio pre-verniciato di colore marrone e bachelite e una copertura anch'essa in bachelite. La precitata struttura è rivestita esternamente nella sua interezza da piastrelle in ceramica ad eccezione delle parti in alluminio. La seconda posta nell'angolo Nord/Ovest a confine con la stanza "soggiorno/cucina", composta da pareti in muratura rifinite ad intonaco e pitturate di colore bianco, sprovviste di sportelli e da una lastra di legno avente la funzione di tetto.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti sottotraccia:

- elettrico autonomo, dotato di interruttori e differenziale salvavita;
- idrico, con approvvigionamento fornito dal Comune di Carlentini;
- fognario, con scarico presso l'impianto del Comune di Carlentini;
- di condizionamento composto da un unico climatizzatore mono split completo di unità esterna, ubicato nella parete Ovest della stanza "soggiorno/cucina".

Per la produzione di acqua calda sanitaria, vi è uno scaldabagno elettrico installato nella "Lavanderia".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 5, ha un'altezza interna di 2.97 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 665 sub. 42 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Liberazione n. 4., piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord con Via Liberazione e con altro edificio, a sud con vano scala e con appartamento di altra ditta, ad est ed a ovest con Via Liberazione.
Il numero civico dell'edificio in cui è collocato l'appartamento riportato nella visura catastale è errato poiché non è il numero 4 ma bensì il 3.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lentini). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 27
autobus distante Km 0.60
autostrada distante Km 8
ferrovia distante Km 1.8
porto distante Km 27



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[96.3980 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 04-2018 registrata in data 18/09/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento - Vani principali	127,30	x	100 %	=	127,30
Appartamento - Balcone 1	34,68	x	33 %	=	11,44
Appartamento - Balcone 2	3,04	x	33 %	=	1,00
To tale:	165,02				139,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto per pervenire alla stima dei beni oggetto del pignoramento ha utilizzato fonti di informazioni acquisite nel mercato di Carlentini, provincia di Siracusa, nel settore compravendite con riguardo all'ubicazione, alla tipologia degli edifici, allo stato di conservazione e manutenzione, alla superficie degli immobili, alla regolarità urbanistico-edilizia. Il sottoscritto applicherà come criterio di stima la mediazione del valore ottenuto con il metodo sintetico per confronto commerciale, ovvero quel procedimento che perviene dalla valutazione dei beni applicando alla superficie degli stessi, il prezzo unitario medio corrente nel mercato di Carlentini, provincia di Siracusa, anche in relazione alla loro ubicazione, applicabilità e appetibilità, nonché al contingente momento economico, in funzione della domanda e dell'offerta per immobili della stessa tipologia, sia per l'appartamento sia per il box garage. Preventivamente per l'applicazione di tale metodo, si è dovuto procedere con una serie di accertamenti e di indagini conoscitive sul mercato, facendo riferimento alle caratteristiche prime elencate. Da tali indagini sono scaturiti una serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza dei beni, hanno fornito comparativamente il più probabile valore di mercato. Si assegnerà il valore commerciale al metro quadrato. Successivamente tale valore sarà soggetto ad adeguamenti e correzioni avendo riguardo dello stato di manutenzione, dei vincoli degli oneri, dei vizi occulti e non. Sono state contattate e consultate alcune agenzie immobiliari facendo riferimento ad immobili ristrutturati e non, ad uso civile abitazione e garage, venduti recentemente nel quartiere e nelle zone limitrofe allo stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,75 x 850,00 = 118.785,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.785,46

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.785,46

BENI IN CARLENTINI VIA LIBERAZIONE 3, QUARTIERE CONTRADA SANTUZZI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CARLENTINI Via Liberazione 17, quartiere Contrada Santuzzi, della superficie commerciale di **23,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage ha una forma regolare ed è situato nella parte Sud-Ovest di Via Liberazione in un edificio differente rispetto a quello in cui è inserito l'appartamento sopra descritto, avente ingresso principale in Via Liberazione numero 19. Quest'ultimo box è accessibile esclusivamente dal civico 17 della succitata arteria stradale mediante una basculante metallica manuale. Ha un'altezza media di 2,155 metri, è pavimentato con piastrelle del tipo marmette in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di un impianto d'illuminazione precario, con fili scoperti e con un unico punto luce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1s, ha un'altezza interna di 2.15 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 665 sub. 118 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Liberazione n. 4, piano: 1s, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: ad ovest con Via Liberazione, ad est e a nord con altre ditte e a sud con corsia comune
Il numero civico dell'edificio del garage riportato nella visura catastale è errato poiché non è il numero 4 ma bensì il 17

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lentini). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 27
autobus distante Km 0.60
autostrada distante Km 8
ferrovia distante Km 1.8
porto distante Km 27



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



tecnico incaricato: GEOMETRA GIANCARLO BRUNO
Pagina 11 di 13

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box - singolo	23,68	x	100 %	=	23,68
Totale:	23,68				23,68

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,68 x 550,00 = 13.024,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.024,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.024,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Siracusa, ufficio del registro di Siracusa, conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa, ufficio tecnico di Carlentini, agenzie: Carlentini - Siracusa, osservatori del mercato immobiliare Carlentini

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,75	0,00	118.785,46	118.785,46
B	box singolo	23,68	0,00	13.024,00	13.024,00
				131.809,46 €	131.809,46 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 129.409,46

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 12.940,95

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc: € 2.065,42

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 114.403,09

data 18/09/2018

il tecnico incaricato
GEOMETRA GIANCARLO BRUNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: GEOMETRA GIANCARLO BRUNO
Pagina 13 di 13

