



SEZIONE N.2

LOTTO 2: Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, distinto in Catasto al Foglio 85, Part.IIa 303

a) Individuazione ed identificazione del bene

Il bene oggetto dell'Esecuzione immobiliare, individuato come **LOTTO B**, consiste in una villetta unifamiliare e relativo lotto di terreno di pertinenza sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo, e non in c.da **Cefalino** come risulta trascritto sia nell'Atto di Proprietà (**All. N. 8/b**) e sia nella visura catastale storica (**All. N. 3/b**), e più precisamente in via S. Pio da Petralcina s.n.c. (**All. N. 7/b**).

Catastalmente, il bene in oggetto risulta identificato al N.C.E.U. di Siracusa nel Comune Censuario di Siracusa, al Foglio di mappa 85, Part.IIa 303, con le seguenti note: Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita Catastale Euro 1.053,57.

Le coordinate G.P.S. del suddetto bene sono le seguenti: latitudine 37° 03' 33" N; longitudine 15° 11' 31" E; Altitudine mt. 68, s.l.m..

b) Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto B**, consiste in una villetta unifamiliare insistente su un lotto di terreno, pertinenza della stessa, ubicato nella zona extraurbana del Comune di Siracusa, situata ad ovest rispetto al centro storico della città, raggiungibile dalla SS124 Siracusa-Florida. Tale zona, individuata nel P.R.G. come zona omogenea "E" (zona agricola), risulta priva dei servizi e delle infrastrutture primarie ed è caratterizzata principalmente da edilizia di tipo residenziale di nuova costruzione e terreni ad uso agricolo. Il lotto di terreno, in cui insiste la villetta unifamiliare summenzionata, confina a nord con via S. Pio da Petralcina dalla quale avviene l'accesso allo stesso, a sud, ad est e ad ovest con altre proprietà.

c) Stato di possesso del bene

La proprietà del bene in oggetto risulta intestata a [REDACTED] in base alla seguente documentazione:

- **Atto di Compravendita del 17/09/2010**, Repertorio N.3959, Raccolta N.2465, redatto dal notaio dott. Roberto Cannavò in Lentini.

Alla data dell'Atto di Compravendita la sig.ra [REDACTED] dichiarava, nello stesso, di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Allo stato attuale il suddetto bene risulta disabitato.





d) **Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

1) **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle informazioni acquisite non risultano domande giudiziali in corso né trascrizioni di altro tipo; non risultano, infine, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né convenzioni matrimoniali, né altri pesi e limitazioni d'uso.

2) **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.**

Iscrizioni di ipoteche:

A carico di [REDACTED] per il periodo dal 17 settembre 2010 al giorno 13 maggio 2015:

- Formalità n.4012 del giorno 21 settembre 2010 atto a rogito del Notaio Roberto Cannavò di Lentini del 17 settembre 2010 rep. 3960 contenente ipoteca di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) a favore del “CREDITO ARETUSEO – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa” con sede in Siracusa, a garanzia di un mutuo di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) rimborsabile in anni 10 (dieci);
- Formalità n.1053 del giorno 01 luglio 2013 ipoteca giudiziale di euro 130.000,00 (centotrentamila/00) a favore di “E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli Addetti alla Vendita di Generi di Monopolio Società Cooperativa per azioni” con sede in Roma, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Roma in data 24 settembre 2012, sorte capitale euro 94.485,50 (novantaquattromilaquattrocentottantacinque/50);

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 10 maggio 2006 al giorno 21 settembre 2010:

- Formalità n.7669 del giorno 12 settembre 2006 atto a rogito del Notaio Roberto Cannavò di Lentini del 05 settembre 2006 rep. 249 contenente ipoteca di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) a favore del “CREDITO ARETUSEO – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa” con sede in Siracusa, a garanzia di un mutuo di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) rimborsabile in anni 5 (cinque);

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 01 gennaio 1995 al giorno 19 giugno 2006: NULLA;

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 01 gennaio 1995 al giorno 19 giugno 2006:

- Formalità n.16878 del giorno 29 ottobre 2002 sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Siracusa in data 13 gennaio 2002 a istanza della Massa dei Creditori Fallimento





A margine della nota di trascrizione risulta:

- Annotamento n. 2477 del giorno 21 luglio 2006 portante restrizione dei beni relativamente al terreno in Siracusa Contrada Cifalino Papeo indicato nella domanda di annotazione come distinto in Catasto Terreni al foglio 85, particella 303/1.

Trascrizioni di Pignoramenti:

- Formalità n.2502 del giorno 11 marzo 2015 **pignoramento** immobiliare a favore della “BANCA DI CREDITO DI PACHINO S.c.a.r.l., OLIM, Credito Aretuseo Banca di Credito Cooperativo in liquidazione Coatta Amministrativa” con sede in Pachino;
- Formalità n.4979 del giorno 13 maggio 2015 **pignoramento** immobiliare suddetto a favore di “E.CO.M.A.P. – Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza S.c.p.a.”;

3) Altre informazioni per l’acquirente

Relativamente il bene oggetto della stima individuato come **Lotto B** non esiste alcun condominio.

e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica, dall’**Atto di compravendita del 17/09/2010**, Repertorio N.3959, Raccolta N.2465, redatto dal notaio dott. Roberto Cannavò in Lentini, risulta che:

- la villetta unifamiliare, oggetto di stima, è stata edificata in assenza di Concessione Edilizia;
- ai sensi della legge 47/85, in data 31 luglio 1986 è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, Prot. N. 74284, Pratica Edilizia n. 73/Z;
- l’oblazione è stata pagata interamente con i seguenti bollettini postali: n. 717 del 31 luglio 1986, n. 949 del 21 novembre 1986 e n. 610 del 31 gennaio 1987 presso l’Ufficio Postale di Siracusa succursale 4, sul c.c.p. 255000;

dalla **Certificazione** rilasciata dall’Ufficio Tecnico di Siracusa Settore “Pianificazione ed Edilizia Privata” Ufficio Speciale Sanatoria (**All. N.9/b**), a seguito di istanza di accesso (in bollo) ai documenti amministrativi del 11/02/2016 Prot. Gen. 0020373 effettuata dalla sottoscritta CTU, risulta che :

- è stata presentata richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 a nome di [REDACTED];
- alla data del 18 marzo 2016 gli Oneri di Urbanizzazione, pari a euro 131,71 (centotrentuno/71), non sono stati pagati;





- alla data del 18 marzo 2016 gli adempimenti amministrativi pari a circa euro 600,00 (seicento/00), non sono stati pagati.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato, inoltre, che la planimetria dello stato di fatto del bene oggetto della stima corrisponde alla planimetria catastale, fatta eccezione per la parete interna che separa il soggiorno dall'ingresso-disimpegno che, nello stato di fatto, risulta spostata verso il soggiorno (si veda planimetria di rilievo **All. N. 6/b**).

f) **Attestazione di Prestazione Energetica**

Vista l'assenza di Attestazione di Prestazione Energetica, la suddetta è stata redatta dalla sottoscritta CTU come da **All. N. 10/b**.

g) **Valutazione del bene**

1) **Descrizione analitica del bene e calcolo delle superfici utili**

Il bene oggetto della stima consiste in una **villetta unifamiliare** ad uso abitativo insistente su un **lotto di terreno** sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo e più precisamente in via S. Pio da Petralcina s.n.c..

Lotto di terreno:

Il lotto di terreno suddetto ha una superficie pari a mq. 1.619 circa (come riportato nell'Atto di Compravendita del 17/09/2010, **All. N. 8/b**).

Villetta unifamiliare:

La villetta unifamiliare suddetta si sviluppa su un unico livello, posto al piano terra, costituito dai seguenti vani:

- Ingresso-disimpegno (1);
- salone;
- soggiorno;
- letto (1);
- letto (2);
- letto (3);
- disimpegno (2)
- cucina-pranzo;
- wc;
- bagno;
- ripostiglio

oltre una veranda coperta prospiciente il prospetto principale (a nord).

Si riportano a seguire in formato tabellare le **superfici utili** (al netto dei muri) e le altezze interne





dei vani costituenti la villetta unifamiliare sita in Siracusa, in c.da Cifalino Papeo e più precisamente in via S. Pio da Petralcina s.n.c., PT:

Descrizione Vani	Superficie Utile	Altezza interna
Ingresso-Disimpegno (1)	Mq. 14,63	Ml. 2,90
Salone	Mq. 37,59	Ml. 2,90
Soggiorno	Mq. 29,68	Ml. 2,90
Letto (1)	Mq. 18,38	Ml. 2,90
Letto (2)	Mq. 17,83	Ml. 2,90
Letto (3)	Mq. 15,27	Ml. 2,90
Disimpegno (2)	Mq. 3,18	Ml. 2,90
Cucina-pranzo	Mq. 18,71	Ml. 2,90
Wc	Mq. 3,47	Ml. 2,90
Bagno	Mq. 7,02	Ml. 2,90
Ripostiglio	Mq. 4,14	Ml. 2,90
TOTALE	Mq. 169,90	

Il bene oggetto della stima presenta caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

Lotto di terreno:

- recinzione con muro in blocchi di tufo, paletti in ferro + rete sovrastanti, e pilastri in cemento armato in corrispondenza dell'accesso carrabile, allo stato attuale privo di cancello;
- struttura in cemento armato di una piscina a skimmer interrata, posta sul lato est del suddetto lotto di terreno;

Villetta unifamiliare:

- struttura portante del tipo mista: intelaiata con pilastri e travi in c.a e setti in muratura;
- copertura immobile: piana calpestabile;
- copertura veranda: a una falda con manto di copertura in coppi di laterizio;
- Finiture prospetti: intonaco civile con tinteggiatura tipo plastico;
- Tramezzi divisorii: laterizi forati;
- Finiture pareti e soffitti: ducotone;
- Rivestimenti pareti (bagno, wc): piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione interna ed esterna: piastrelle di ceramica;
- Infissi interni: legno;





- Infissi esterni: monoblocco in ferro verniciato con avvolgibili in pvc;

La suddetta unità immobiliare risulta inoltre dotata di:

- impianto elettrico non funzionante in quanto mancante di placchette, di fili elettrici, di quadro elettrico e quant'altro necessario per renderlo funzionante;
- impianto idrico-sanitario non funzionante in quanto mancante di sanitari e quant'altro necessario per renderlo funzionante.

Le condizioni di manutenzione del bene oggetto della stima sono scadenti in quanto, allo stato attuale, esso risulta in stato di abbandono, vandalizzato e depredata di alcuni elementi di finitura quali infissi interni, infissi esterni, scala esterna di collegamento alla terrazza, di elementi costituenti l'impianto elettrico, di elementi costituenti l'impianto idrico-sanitario e del cancello carrabile di accesso al terreno. Inoltre, il lotto di terreno, dove la rete del muro di recinzione in alcune parti è divelta, risulta incolto ed invaso da sterpaglie, mentre l'immobile presenta umidità da risalita in corrispondenza delle pareti e umidità da infiltrazione in corrispondenza dei solai.

L'esposizione del suddetto bene è buona.

Quindi riepilogando si ha:

Esposizione	buona
Cond. Manutenzione: unità immobiliare + lotto di terreno	scadente

Accessori e Pertinenze

Costituisce **accessorio** dell'unità immobiliare oggetto di stima una veranda coperta posta in corrispondenza del prospetto nord, caratterizzata da arcate con sovrastante copertura ad una falda, la cui superficie lorda è pari a mq. 42,06.

Costituisce **pertinenza** dell'unità immobiliare oggetto di stima una piscina a skimmer interrata in cemento armato, la cui superficie lorda è pari a circa mq. 32,00, situata sul lato est del lotto, più precisamente di fronte il prospetto est dell'unità abitativa in oggetto che, allo stato attuale risulta incompleta, in quanto mancante dei rifinimenti, degli impianti tecnologici e quant'altro necessario per renderla funzionante, ed in cattivo stato di manutenzione.

2) Calcolo della superficie commerciale

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza del bene oggetto di stima sito in Siracusa, in c.da Cifalino Papeo e più precisamente in via S. Pio da Petralcina s.n.c., PT con conseguente calcolo della **Superficie Commerciale**:



Descrizione	Superficie Lorda reale	Coefficiente	Superficie Commerciale
Unità immobiliare	Mq. 197,40	1,00	Mq. 197,40
Veranda coperta	Mq. 42,06	1,00	Mq. 42,06
Piscina	Mq. 32,00	0,35	Mq. 11,20
Superficie Commerciale Totale			Mq. 250,66

3) Criteri di stima

L'aspetto economico da accertare, nel caso in esame, si identifica con il più probabile valore dei beni, ossia la quantità di moneta scambiabile con i beni stessi. Il più probabile valore è il valore venale del bene, che è il valore che il bene assume nel mercato. Il tecnico estimatore deve, quindi, ricercare il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto in condizioni ordinarie. In questo caso, poichè si tratta di bene senza particolari caratteristiche costruttive, si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, procedere avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo consiste nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, analizzando i prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle del fabbricato da valutare, nel costruire, quindi, una scala di opportuni valori unitari, facendo riferimento anche alle quotazioni indicate dalle riviste specializzate del settore immobiliare e dalla banca dati dell'Agenzia del territorio, e, infine, nell'inserire il bene nelle diverse scale comparative dei valori unitari. Basandosi su un mercato in condizioni ordinarie, i valori medi ottenuti sono stati rapportati ad un parametro unitario. In questo caso, come parametro unitario a cui fare riferimento si è scelto la **superficie commerciale** (cioè la somma tra la superficie lorda dell'unità immobiliare, la superficie degli accessori e la superficie delle pertinenze, a loro volta moltiplicate per i rispettivi coefficienti di riduzione) come meglio specificato al paragrafo "**Calcolo della superficie commerciale**".

4) Fonti di informazione

Le fonti di informazione per la stima del bene in oggetto alle quali la sottoscritta CTU ha fatto riferimento sono le seguenti: Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato della zona extraurbana ovest di Siracusa.

5) Valore per metro quadrato e valore complessivo del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta ha fatto riferimento ai dati che le sono stati forniti dagli operatori del settore immobiliare, operanti in loco e nelle zone adiacenti, che hanno indicato un valore medio unitario al nuovo per tipologie





immobiliari simili pari a 550,00 €/mq ed un valore a corpo per lotti di terreno simili ricadenti nella zona pari a € 32.000,00. Considerati, inoltre, tutti i fattori che concorrono a determinare il valore del bene in esame e particolarmente: vetustà del fabbricato (nel caso in esame pari al 30% vista l'età del fabbricato, pari a circa 30 anni, e viste le condizioni di manutenzione dello stesso), ubicazione del bene, richiesta di immobili di tipo analogo, finiture del bene, relativamente l'unità immobiliare si è ottenuto un valore medio unitario di mercato pari a 385,00 €/mq, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale	Mq. 250,66
Quota di vetustà	30%
Valore unitario medio al nuovo	€/ Mq. 550,00
Detrazione vetustà	€/ Mq. 165,00
Valore unitario medio di mercato	€/ Mq. 385,00

Tenuto conto, quindi, di quanto sopra esposto e applicando tale metodo al bene oggetto di stima, si ha quanto segue:

Superficie Commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato del fabbricato
Mq. 250,66	€/ Mq. 385,00	€ 96.504,10

Superficie Terreno	Valore di mercato	Valore di mercato del terreno
Mq. 1.619	A corpo	€ 32.000,00

Pertanto:

Valore attuale complessivo del bene	€ 128.504,10
In lettere: (Euro in lettere/00)	<u>Euro Centoventottomilacinquecentoquattro/10</u>

6) Adeguamenti e correzioni della stima

Allo stato attuale il valore complessivo del bene in oggetto di cui sopra è soggetto a correzioni dovute agli Oneri di Urbanizzazione e agli adempimenti amministrativi non ancora pagati alla data del 18 marzo 2016 (**All. N. 9/b**), come di seguito specificato:

Oneri di urbanizzazione insoluti	€ 131,71
Adempimenti amministrativi insoluti	€ 600,00



7) Valore finale del bene

Tenuto conto delle suddette correzioni di stima si ha quanto segue:

Valore attuale complessivo del bene	€ 128.504,10
Oneri di urbanizzazione insoluti	€ 131,71
Adempimenti amministrativi insoluti	€ 600,00
Valore finale del bene	€ 127.772,39

Pertanto, in risposta all'incarico conferitomi ritengo di poter quantificare il **valore finale del bene** pignorato individuato come **LOTTO B**, al netto delle superiori correzioni, come segue:

Valore finale del bene	€ 127.772,39
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Centoventisettemilasettecentosettantadue/39

Siracusa, lì 02/05/2016

Il C. T. U.



Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo





ELENCO ALLEGATI

**SEZIONE 2 - LOTTO B: Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino
Papeo s.n.c, distinto in Catasto al Foglio 85, Part.IIa 303**



*	Verbale di sopralluogo N. 2	All. N. 1/b
	Documentazione fotografica	All. N. 2/b
	Visura catastale storica	All. N. 3/b
	Estratto di mappa catastale	All. N. 4/b
	Planimetria catastale	All. N. 5/b
	Planimetria di rilievo	All. N. 6/b
	Mappa da google earth	All. N. 7/b
	Copia Atto di Provenienza	All. N. 8/b
	Certificazione Ufficio Speciale Sanatoria	All. N. 9/b
	Attestazione di Prestazione Energetica	All. N. 10/b

*Si veda l'All. N.1/a della Relazione di stima Sezione 1-Lotto A alla pag. 3 (Verbale di sopralluogo N. 2)

