



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DR.SSA CHIARA SALAMONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2018

creata con Tribù Office 6

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

tecnico incaricato: GEOMETRA GIANCARLO BRUNO
Pagina 1 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BRUNO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e0f51d403434fe1c04680d596b164c9



TRIBUNALE ORDINARIO - SIRACUSA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2017

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

appartamento a CARLENTINI Via Concetto Marchesi 6, Contrada "Balate di Zacco", della superficie commerciale di **74,22 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento soggetto all'esecuzione immobiliare, è situato al terzo piano della scala contraddistinta dal civico numero "SEI", facente parte di un complesso edilizio di forma irregolare che assume una sagoma ad "L" in cui insistono numero cinque scale tra cui quella summenzionata, due sono situate alla base della forma predetta aventi civici due e quattro e le restanti tre sul lato perpendicolare della stessa con civici numero sei, otto e dieci. La struttura è intelaiata in cemento armato, presumibilmente con solai di interpiano in latero-cemento così come quelli di copertura che sono a falde inclinate rivestite da tegole, costituenti dei sottotetti non abitabili, ad eccezione di una parte della copertura dei vani scala che è piana. I prospetti sono rifiniti con intonaco e pittura per esterni, i portoni d'ingresso sono in metallo e vetro, così come le finestre condominiali, si proiettano su una strada asfaltata, in parte adibita a parcheggio che costeggia una piazza pubblica, denominata Concetto Marchesi, di cui una porzione è pavimentata ed una attrezzata ad area a verde. Nella parte retrostante del complesso edilizio, vi sono delle aree adibite a parcheggio oltre ad essere presenti gli ingressi ai piani interrati che dal progetto visionato e acquisito all'U.T.C. di Carlentini sono destinati anch' essi a locali parcheggio.

La scala in cui è inserito l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare, si sviluppa in cinque piani fuori terra in cui sono ubicati numero dieci appartamenti, ed un piano interrato, l'accesso avviene da un portone a due ante in ferro, corredato da vetro retinato e dotato di sopraluce che immette in un androne di modeste dimensioni che conduce all'ascensore e alle scale, aventi parapetto metallico e pedate ed alzate rivestite da lastre di marmo, che portano ai vari pianerottoli, compreso quello del piano di copertura dello stabile, pavimentati con piastrelle in ceramica così come l'androne. I paramenti murari e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura per interni, nelle estremità delle pareti di ogni piano ammezzato del vano scala sono poste due finestre in ferro e vetri che si estendono verticalmente, rispetto al piano di calpestio, per tutta l'altezza della parete e per una larghezza di circa 0,50 metri, divise in tre parti uguali di cui due fisse e quella centrale con apertura a vasistas. L'appartamento soggetto a pignoramento è collocato al piano terzo della precitata scala, ha una forma regolare come si evince dall'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (ALLEGATO 03) ed è destinato a civile abitazione. L'accesso all'alloggio avviene mediante una porta blindata in ferro, verniciata colore legno, che conduce in un ingresso collegato al vano cucina-soggiorno ed ai restanti ambienti dell'unità immobiliare composta da tre camere da letto di cui una matrimoniale, al bagno ed al locale lavanderia. Le pareti interne sono intonacate e verniciate con pittura per interni con effetto spugnato ad eccezione di parte di quelle del locale bagno per un'altezza di circa due metri e della porzione di paramento murario soprastante il lato cottura della cucina, le quali sono rivestite con piastrelle in ceramica così come la pavimentazione di tutto l'appartamento. I soffitti sono intonacati e tinteggiati, l'altezza utile dell'abitazione è di circa 2,78 metri, ad eccezione del bagno in cui vi è una doppia altezza la prima che corrisponde a quella del resto dell'appartamento che si trova a ridosso dell'ingresso del locale igienico per una larghezza di 0,97 metri, a partire dal tramezzo interno che divide quest'ultimo dal soggiorno-cucina e per una lunghezza di 0,77 metri la rimanente parte del vano ha un'altezza netta di 2,58 metri. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi

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

esterni hanno una struttura in monoblocco zincato di colore bianco ed i battenti sono di alluminio pre-verniciato di colore bianco corredati da vetro camera e dotati di serrande in PVC. Completano le superfici dell'appartamento numero due balconi uno accessibile dal soggiorno-cucina e l'altro da uno delle due camere da letto singole, aventi parapetti costituiti da ringhiera metallica di colore verde, pavimentati con piastrelle in ceramica e orlati nella parte esterna per tutta la loro estensione perimetrale con delle lastre di marmo di larghezza 0,20 metri circa.

L'unità immobiliare, risulta dotata di un impianto:

- elettrico sottotraccia munito di quadro salvavita e interruttori differenziali;
- di condizionamento composito da un unico climatizzatore monosplit marca ARISTON completo di unità esterna, ubicato nella parete nord della stanza soggiorno-cucina che a parere dello scrivente è sufficiente per il riscaldamento e raffrescamento del vano in cui è installato ma insufficiente per tutto l'appartamento.

Per la produzione di acqua calda sanitaria, vi è uno boiler elettrico installato nel locale lavanderia.

Da dichiarazione verbale resa da parte dell'esecutata la rete idrica e fognaria sono regolarmente allacciate a quelle comunali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, palazzina "B", ha un'altezza interna di 2,8 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1030 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Piazza Marchese, piano: 3°, intestato a [REDACTED] nata ad [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (ALLEGATO 04-05)

Coerenze: L'unità immobiliare confina a Nord con Via Concetto Marchesi; a Sud con un'area asfaltata destinata al parcheggio degli autoveicoli da cui è possibile accedere al piano seminterrato; a Ovest con proprietà di altra ditta e ad Est con il vano scala condominiale, con l'impianto ascensore e con proprietà di altra ditta

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.531,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.854,45
Data della valutazione:	07/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Signora [REDACTED] in qualità di proprietario.

Nel sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare che nell'unità immobiliare, non sono state individuate persone diverse dalla Signora [REDACTED] la quale ha dichiarato verbalmente che quest'ultima non è locata a terzi. Lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa per verificare

se vi erano contratti di locazione, affitto o comodato registrati, senza alcun riscontro (ALLEGATO 06)



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:

convenzione matrimoniale, derivante da sentenza numero 1022/2017 relativa al procedimento iscritto al numero R.G. 3693/2011.

Tra i provvedimenti espressi nella succitata sentenza vi è anche quello inerente l'assegnazione della casa familiare alla [REDACTED]

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 02/10/2009 a firma di Notaio Dottoressa [REDACTED] Notaio in Carlentini, iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, ai nn. 7374/2558 di repertorio, iscritta il 05/10/2009 a Siracusa ai nn. 4403, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] Domicilio ipotecario Ragusa, [REDACTED] 65, contro DEBITORE IPOTECARIO: [REDACTED] nato a [REDACTED] provincia di [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da

Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 52.500,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a appartamento soggetto alla procedura esecutiva immobiliare

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/04/2016 a firma di Tribunale di Siracusa, C.F.: [REDACTED] ai nn. 5065 di repertorio, iscritta il 31/10/2016 a Siracusa ai nn. 2531, a favore di [REDACTED] di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.000,00.

La formalità è riferita solamente a appartamento soggetto alla procedura esecutiva immobiliare.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2017 a firma di Tribunale di Siracusa, C.F.: [REDACTED] ai nn. 4546 di repertorio, trascritta il 13/02/2017 a Siracusa ai nn. 1299, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni, [REDACTED] nata

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni, derivante da Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a appartamento soggetto alla procedura esecutiva immobiliare

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED], provincia di [REDACTED], numero 6, palazzina "B", piano secondo, identificato dall'esecutata [REDACTED] durante il sopralluogo presso l'appartamento soggetto a pignoramento, come gestore del condominio "La Foglia", ha dichiarato mediante e-mail del 22 Maggio c.a., che nello stesso non è istituita la figura dell'amministratore che ha assunto a fini amichevoli ed organizzativi l'onere di raccogliere le quote forfetarie mensili di ciascun condomino per il pagamento delle utenze comuni al fine di evitare il ritardo e/o mancato pagamento delle bollette. Infine comunica che la Signora [REDACTED] ha sempre corrisposto le proprie quote economiche di pertinenza (ALLEGATO 07).

Visto quanto espresso nell'epistolare del Signor [REDACTED] non è possibile quantificare l'importo delle quote ordinarie annue di gestione dell'immobile e altre informazioni afferenti il succitato condominio.

Il C.T.U. si è recato presso gli uffici della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali - Sezione per i Beni Paesaggistici e Demotnoantropologici di Siracusa ed ha riscontrato che la particella numero 1030 del foglio di mappa numero 16, nel Comune di Carlentini, provincia di Siracusa, risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m), Area di interesse Archeologico ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004. Inoltre nei regimi normativi del Piano Paesaggistico degli ambiti Regionali 14 e 17 ricadenti nella Provincia di Siracusa, approvato con D.A. n° 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel supplemento della GURS n. 12 del 16/03/2018 la particella risulta sottoposta a Livello di Tutela "1" Paesaggio locale "4b" di cui si riportano le norme:

4b. Paesaggio del margine urbano di Lentini ed aree di interesse archeologico

(Bulgherano Carrubazza, Case S. Ilario, Case S. Nicola, Castello di Francofonte, Castello di Gadera, Chiusa, Cillepi, Leontinoi, Margi, Mennola - Costa Mandorle, Piscitello, Santalanea, Tenutella - Rannà, Timpanazzo, Valleruccia)

Livello di Tutela 1

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio dell'ecosistema e riconoscimento del suo ruolo di tutela ambientale;
- contenimento della crescita urbana, riduzione del consumo di suolo;
- tutela paesaggistico- ambientale ed eliminazione dei detrattori.

In queste aree non è consentito:

- realizzare cave;
- esercitare qualsiasi attività industriale;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei valori del paesaggio agrario a protezione delle aree di interesse archeologico;



tutela secondo quanto previsto dalle norme per la componente "Archeologia" e, in particolare, qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo deve avvenire sotto la sorveglianza di personale della Soprintendenza.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la [REDACTED] in forza di atto di compravendita (ALLEGATO 08) (dal 06/05/2008), con atto stipulato il 06/05/2008 a firma di [REDACTED] iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, ai nn. 6456/1854 di repertorio, registrato il 06/05/2008 a Lentini ai nn. 711, trascritto il 07/05/2008 a Siracusa ai nn. 10252-6723, in forza di atto di compravendita (ALLEGATO 08).

Il titolo è riferito solamente a appartamento soggetto alla procedura esecutiva immobiliare.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con il [REDACTED] in forza di atto di compravendita (ALLEGATO 08) (dal 06/05/2008), con atto stipulato il 06/05/2008 a firma di Notaio [REDACTED] iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, ai nn. 6456/1854 di repertorio, registrato il 06/05/2008 a Lentini ai nn. 711, trascritto il 07/05/2008 a Siracusa ai nn. 10252-6723, in forza di atto di compravendita (ALLEGATO 08).

Il titolo è riferito solamente a appartamento soggetto alla procedura esecutiva immobiliare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Carlentini per la quota di 1/1 (fino al 05/05/2008).

Il titolo è riferito solamente a appartamento soggetto alla procedura esecutiva immobiliare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente C.T.U. 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 sorge l'unità immobiliare soggetta ad esecuzione ed ha riscontrato che la S. [REDACTED] ha richiesto numero 2 Concessioni Edilizie per la costruzioni di un complesso edilizio costituito da più fabbricati e precisamente: la Concessione Edilizia numero 35 del 1978, riguardante la realizzazione di un edificio a civile abitazione nell'area indicata nel piano di lottizzazione con il numero L2 (7), facente parte della contrada Balate di Zacco, nella strada oggi denominata Via Concetto Marchesi ai civici 2-4-6-8-10, e la Concessione Edilizia numero 36 del 1978, inerente la costruzione di edifici adibiti a civile abitazione e negozi nella zona del piano di lottizzazione contraddistinta dai numeri L2 (5-6) e L3 (13), contrada Balate di Zacco. Inoltre ha riscontrato che il 26 Agosto del 1980 è stata rilasciata la Concessione Edilizia numero 132 quale variante alla Concessione Edilizia numero 35, riguardante l'area di pertinenza della [REDACTED] e prevede la destinazione del piano cantinato a garages, composto da numero 10 box, corsia, locale cantina ed ascensore ed i 10 appartamenti in elevazione destinati a civile abitazione. Di seguito nei paragrafi successivi viene descritta esclusivamente la Concessione Edilizia numero 35 del 1978 e la successiva variante numero 132 del 1980, poichè la numero 36 non è afferente il complesso edilizio in cui ricade l'immobile soggetto ad esecuzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



tecnico incaricato: GEOMETRA GIANCARLO BRUNO
Pagina 6 di 13



Concessione Edilizia N. 35 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione edificio per civile abitazione - lotto L2 (7) - Contrada "Balate di Zacco", presentata il 29/07/2018 con il n. 6546 di protocollo, rilasciata il 13/03/1978.

Il titolo è riferito solamente a complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare soggetta ad esecuzione (ALLEGATO 09).

Sono allegate alla Concessione Edilizia n. 35 del 13 Marzo 1978 le seguenti tavole di progetto: Tavola T1 "planimetria generale"; Tavola T2 "pianta piano tipo"; Tavola T2 "pianta piano scantinato"; Tavola T3 "prospetti e sezioni"; Tavola T3 "prospetti e sezioni (A1)". Nei documenti agli atti presso l'Ufficio Tecnico AREA IV - Territorio - Attività Produttive del Comune di Carlentini non è stata riscontrata la presenza del certificato di Agibilità

Voltura della Coconcessione Edilizia del 1978 N. 35, intestata a [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] con sede in [REDACTED] V [REDACTED] con il n. 8967 di protocollo, rilasciata il 16/04/1980.

Relativa alla costruzione edificio per civile abitazione - lotto 12 (7), dalla Signora [REDACTED] con sede in [REDACTED] ad esclusione della parte afferente il lato nord dell'edificio servito da un intero corpo scale e composto da n. 10 appartamenti per complessivi 44 vani utili, oltre il piano cantinato che restano di proprietà della Signora [REDACTED] (ALLEGATO 10).

Voltura della Coconcessione Edilizia del 1978 N. 35, intestata a [REDACTED] nella qualità di rappresentante della [REDACTED] presentata il 04/07/1980 con il n. 7334 di protocollo, rilasciata il 12/07/1980.

Relativa alla costruzione edificio per civile abitazione - lotto 12 (7), per la parte di pertinenza della Signora [REDACTED], composta da un intero corpo scala, numero 10 appartamenti per complessivi 44 vani oltre al piano cantinato, dalla [REDACTED] (ALLEGATO 11).

Attestato di ultimazione e conformità edificio L2 (7)", [REDACTED] con il n. 1961 di protocollo, rilasciata il 15/06/1983.

Attestato con il quale il Comune di Carlentini dichiara che l'edificio meglio riportato nella Concessione Edilizia numero 35 del 13 Marzo 1978, risulta ultimato ed eseguito in conformità alla precitata pratica autorizzativa (ALLEGATO 12).

[REDACTED] con il n. 6734 di protocollo, rilasciata il 26/08/1980.

I suddetti lavori si riferiscono al Lotto L2 (7) Contrada "Balate di Zacco" per la parte di fabbricato di pertinenza della Signora [REDACTED]. La variante nel suo insieme prevede: la destinazione del piano cantinato a garages, composto da numero 10 box, corsia, locale cantina ed ascensore ed i 10 appartamenti in elevazione destinati a civile abitazione (ALLEGATO 13)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. Dirg. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 27 del 01/06/2006., Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "C2" (zone di completamento edilizio residenziale), assoggettata alle seguenti prescrizioni: 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, secondo 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 m15,00 (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. ai sensi del D.A. n.98 del 01.02.2012, concernente il Piano Paesaggistico Regionale - Ambiti 14 e 17 - è gravata da vincolo di tutela (ALLEGATO 14).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che l'indirizzo dell'abitazione soggetta ad esecuzione riportato nell'atto di pignoramento e nei documenti catastali è errato poichè non è Piazza Marchese piano 3°, scala "C" ma bensì Via Concetto Marchesi numero 6, palazzina "B", piano terzo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Le difformità con la relativa regolarizzazione sono riportate nel paragrafo numero 8.3 "CONFORMITÀ URBANISTICA"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di alcune destinazione d'uso dei vani rispetto alla pianta planimetrica dell'appartamento riportata al N.C.E.U. del Comune di Carlentini, provincia di Siracusa, al foglio numero 16, particella numero 1030, sub numero 31, categoria A/3, meglio specificate nella "CONFORMITÀ URBANISTICA".

Le difformità sono regolarizzabili mediante realizzazione di una nuova pratica di variazione catastale entro e non oltre giorni 30 dalla conclusione della pratica "CILA" e la nuova planimetria dovrà comprendere tutte le modifiche apportate all'abitazione mediante quest'ultima.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 10 circa salvo imprevisti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di alcune destinazione d'uso dei vani rispetto alla pianta "Piano Tipo", acclusa alla Concessione Edilizia numero 35 del 13 Marzo dell'anno 1978, nello specifico: 1) L'attuale vano soggiorno-cucina è stato ampliato eliminando il vano lavanderia, il disimpegno che consentiva l'accesso a quest'ultimo, il corridoio e parte della tramezzatura che divideva la cucina dall'ingresso; 2) La camera da letto situata nella parte ovest dell'appartamento è stata frazionata in due vani mediante la realizzazione di un tramezzo e di conseguenza è stata realizzata una nuova apertura che congiunge una delle due predette stanze al soggiorno-cucina e quella riportata nella pianta "Piano Tipo" è stata spostata rispetto la sua posizione di origine; 3) è stato ampliato l'ex ripostiglio, alla data del sopralluogo destinato a locale lavanderia, riducendo di conseguenza le dimensioni del bagno mediante l'abbattimento ed alla successiva costruzione della parte di parete che separava quest'ultimi; 4) è stata murata la parte interna della porta-finestra che consentiva l'accesso al balcone dall'ex locale lavanderia. Il C.T.U. dopo aver riscontrato le sopracitate difformità non sostanziali ha eseguito più



istanze al Comune di Carlentini trasmettendo la pianta "Piano Tipo" del fabbricato allegata alla Concessione Edilizia numero 35, del 13 Marzo dell'anno 1978 e quella riportante lo stato di fatto redatta dal sottoscritto, denunciando le stesse al fine di ricevere indicazioni sulla loro sanabilità ma ha ottenuto riscontri negativi dal predetto ufficio. Pertanto in via prognostica al fine di sanare i sopraelencati abusi sarà necessaria la presentazione della pratica "CILA" ai sensi della normativa di riferimento di eseguito esposta previo esecuzione di alcune opere edili consistenti nella riapertura della porta finestra dell'ex vano lavanderia, oggi vano soggiorno-cucina, mediante la demolizione del paramento murario che ne ostruisce l'utilizzo e nella rimozione della tramezzatura che separa le due camere da letto singole ripristinando lo stato originario della stanza (pianta "Piano Tipo" allegata alla C.E. n. 35 del 13/03/1978), in quanto la loro superficie è inferiore a quella minima prevista dal regolamento edilizio del Comune di Carlentini. (normativa di riferimento: D.P.R. numero 380/01, così come recepito dalla L.R. Sicilia n. 10 Agosto 2016, art. 3 comma 5)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere edili e presentazione della pratica "CILA"

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per la redazione e la presentazione del nuovo progetto di sanatoria comprensivo di spese generali: € 1.200,00
- Costo Sanzione, bolli, diritti e spese generali: € 1.200,00
- Opere Edili: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 60 circa salvo imprevisti

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARLENTINI VIA CONCETTO MARCHESI 6, QUARTIERE CONTRADA
"BALATE DI ZACCO"

APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARLENTINI Via Concetto Marchesi 6, Contrada "Balate di Zacco", della superficie commerciale di **74,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento soggetto all'esecuzione immobiliare, è situato al terzo piano della scala contraddistinta dal civico numero "SEI", facente parte di un complesso edilizio di forma irregolare che assume una sagoma ad "L" in cui insistono numero cinque scale tra cui quella summenzionata, due sono situate alla base della forma predetta aventi civici due e quattro e le restanti tre sul lato perpendicolare della stessa con civici numero sei, otto e dieci. La struttura è intelaiata in cemento armato, presumibilmente con solai di interpiano in latero-cemento così come quelli di copertura che sono a falde inclinate rivestite da tegole, costituenti dei sottotetti non abitabili, ad eccezione di una parte della copertura dei vani scala che è piana. I prospetti sono rifiniti con intonaco e pittura per esterni, i portoni d'ingresso sono in metallo e vetro, così come le finestre condominiali, si proiettano su una strada asfaltata, in parte adibita a parcheggio che costeggia una piazza pubblica, denominata Concetto Marchesi, di cui una porzione è pavimentata ed una attrezzata ad area a verde. Nella parte retrostante del complesso edilizio, vi sono delle aree adibite a parcheggio oltre ad essere presenti gli ingressi ai piani interrati che dal progetto visionato e acquisito all'U.T.C. di Carlentini sono destinati anch' essi a locali parcheggio.

La scala in cui è inserito l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare, si sviluppa in cinque



piani fuori terra in cui sono ubicati numero dieci appartamenti, ed un piano interrato, l'accesso avviene da un portone a due ante in ferro, corredato da vetro retinato e dotato di sopraluce che immette in un androne di modeste dimensioni che conduce all'ascensore e alle scale, aventi parapetto metallico e pedate ed alzate rivestite da lastre di marmo, che portano ai vari pianerottoli, compreso quello del piano di copertura dello stabile, pavimentati con piastrelle in ceramica così come l'androne. I paramenti murari e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura per interni, nelle estremità delle pareti di ogni piano ammezzato del vano scala sono poste due finestre in ferro e vetri che si estendono verticalmente, rispetto al piano di calpestio, per tutta l'altezza della parete e per una larghezza di circa 0,50 metri, divise in tre parti uguali di cui due fisse e quella centrale con apertura a vasistas. L'appartamento soggetto a pignoramento è collocato al piano terzo della precitata scala, ha una forma regolare come si evince dall'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (ALLEGATO 03) ed è destinato a civile abitazione. L'accesso all'alloggio avviene mediante una porta blindata in ferro, verniciata colore legno, che conduce in un ingresso collegato al vano cucina-soggiorno ed ai restanti ambienti dell'unità immobiliare composta da tre camere da letto di cui una matrimoniale, al bagno ed al locale lavanderia. Le pareti interne sono intonacate e verniciate con pittura per interni con effetto spugnato ad eccezione di parte di quelle del locale bagno per un'altezza di circa due metri e della porzione di paramento murario soprastante il lato cottura della cucina, le quali sono rivestite con piastrelle in ceramica così come la pavimentazione di tutto l'appartamento. I soffitti sono intonacati e tinteggiati, l'altezza utile dell'abitazione è di circa 2,78 metri, ad eccezione del bagno in cui vi è una doppia altezza la prima che corrisponde a quella del resto dell'appartamento che si trova a ridosso dell'ingresso del locale igienico per una larghezza di 0,97 metri, a partire dal tramezzo interno che divide quest'ultimo dal soggiorno-cucina e per una lunghezza di 0,77 metri la rimanente parte del vano ha un'altezza netta di 2,58 metri. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni hanno una struttura in monoblocco zincato di colore bianco ed i battenti sono di alluminio pre-verniciato di colore bianco corredati da vetro camera e dotati di serrande in PVC. Completano le superfici dell'appartamento numero due balconi uno accessibile dal soggiorno-cucina e l'altro da uno delle due camere da letto singole, aventi parapetti costituiti da ringhiera metallica di colore verde, pavimentati con piastrelle in ceramica e orlati nella parte esterna per tutta la loro estensione perimetrale con delle lastre di marmo di larghezza 0,20 metri circa.

L'unità immobiliare, risulta dotata di un impianto:

- elettrico sottotraccia munito di quadro salvavita e interruttori differenziali;
- di condizionamento composto da un unico climatizzatore monosplit marca ARISTON completo di unità esterna, ubicato nella parete nord della stanza soggiorno-cucina che a parere dello scrivente è sufficiente per il riscaldamento e raffrescamento del vano in cui è installato ma insufficiente per tutto l'appartamento.

Per la produzione di acqua calda sanitaria, vi è un boiler elettrico installato nel locale lavanderia.

Da dichiarazione verbale resa da parte dell'esecutata la rete idrica e fognaria sono regolarmente allacciate a quelle comunali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, palazzina "B", ha un'altezza interna di 2,8 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1030 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Piazza Marchese, piano: 3°, intestato a [REDACTED]

(ALLEGATO 04-05)

Coerenze: L'unità immobiliare confina a Nord con Via Concetto Marchesi; a Sud con un'area asfaltata destinata al parcheggio degli autoveicoli da cui è possibile accedere al piano seminterrato; a Ovest con proprietà di altra ditta e ad Est con il vano scala condominiale, con l'impianto ascensore e con proprietà di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★

scuola media superiore

nella media ★★★★★★★★★★

biblioteca

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

farmacie

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26 Km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

autostrada distante 7 Km

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 1,5 Km

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[101.1490 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 02 (ALLEGATO 15), registrata in data 04/07/2018

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	71,48	x	100 %	=	71,48
Appartamento - Balcone 1	4,60	x	25 %	=	1,15

Appartamento - Balcone 2	6,36	x	25 %	=	1,59
Totale:	82,44				74,22

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto per pervenire alla stima del bene oggetto del pignoramento, ha utilizzato fonti di informazione acquisite nel mercato di Carlentini, provincia di Siracusa, nel settore compravendite con riguardo all'ubicazione, alla tipologia dell'abitazione, allo stato di conservazione e manutenzione, alla superficie dell'immobile, 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 dell'appartamento. 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 prima elencate. Da tali indagini sono scaturiti una serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza del bene, 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, venduti recentemente nel Comune di Carlentini e nelle zone limitrofe allo stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,22 x 1.050,00 = 77.931,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.931,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.931,00

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 - Siracusa

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,22	0,00	77.931,00	77.931,00
				77.931,00 €	77.931,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.531,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: € 3.676,55

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 69.854,45

ASTE
GIUDIZIARIE.it

data 07/07/2018

il tecnico incaricato
GEOMETRA GIANCARLO BRUNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: GEOMETRA GIANCARLO BRUNO
Pagina 13 di 13

