

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

FALLIMENTO N. 46/2016 R.G.F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA NICOLETTA RUSCONI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. SIMONA MATARAZZO

RELAZIONE DI STIMA (GRUPPO 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TECNICO STIMATORE
DOTT. INC

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

2) TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili siti in Siracusa, viale Scala Greca, risultano di proprietà della stessa edificati su terreno acquistato con atto stipulato dal Notaio [redacted] in data 28/11/1989, trascritto il 4/12/1989 ai nn. 20152/15969 (all.3.a).

L'immobile in Siracusa, via Filisto, risulta di proprietà della stessa edificato su terreno acquistato con atto stipulato dal Notaio [redacted] in data 1/6/1989 (all.3.b) ed in forza dell'atto di permuta stipulato dal Notaio [redacted] senza il 18/10/1990, trascritto il 2/11/1990 ai nn. 18441/14291 (all.3.c).

3) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

N.	TRASCRIZIONE/ISCRIZIONE	IMMOBILI
1	Ipoteca legale di € 6.383.203,50 iscritta a Siracusa il 30/01/2013 ai nn. 1713/167 di formalità, in forza di atto pubblico amministrativo del 24/01/2013, Rep. 18351/2012, a	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24
2	Sequestro conservativo trascritto a Siracusa il 12/01/2004 ai nn. 594/456, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Civile di Siracusa il 15/12/2003, Rep. 1907, a favore di	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-24
3	Sequestro conservativo trascritto a Siracusa il 03/12/2003 ai nn. 21642/15705, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Civile di Siracusa il 20/11/2003, Rep. 2031, a favore di	1-2-3-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17
4	Sequestro conservativo trascritto a Siracusa il 12/01/2004 ai nn. 593/455, in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale Civile di Siracusa il 15/12/2003, Rep. 1905, a favore di	18-19-20
5	Ipoteca volontaria di € 1,659,117,78 iscritta a Siracusa il 12/07/2010 ai nn. 16281/3368 di formalità, in rinnovazione di quella iscritta al n. 1374 del 30/07/1990 in forza di atto pubblico del Notaio [redacted] del 18/07/1990, Rep. 10755, a favore di	24

4) IMMOBILI DA 1 A 22 E IMMOBILE 24 IN SIRACUSA, VIALE SCALA GRECA**4.1) DATI GENERALI**

Si tratta di immobili ricadenti all'interno di un complesso residenziale, sito in Siracusa, nella parte più a nord del viale Scala Greca, in zona periferica ma ben dotata di servizi.

Detto complesso è stato realizzato in due differenti periodi.

La parte di più recente realizzazione è prospiciente la via pubblica ed è costituita da due edifici in aderenza articolati su quattro livelli fuori terra, con annessa area libera di pertinenza avente ingresso pedonale dal civico 368 e dotata di due varchi carrabili in corrispondenza dei civici 370 e 382. Gli immobili acquisiti al fallimento sono inseriti nell'edificio più a sud denominato "Edificio A - scala B".

La seconda parte è costituita da tre distinti edifici articolati su cinque livelli fuori terra, con annessa area di pertinenza avente ingresso pedonale e carrabile dal civico 384 del viale Scala Greca, rispetto al

quale si trovano in posizione arretrata. Gli immobili acquisiti al fallimento sono inseriti negli edifici denominati "Edificio B - scala B" e "Edificio B - scala C".

Tutti gli edifici presentano struttura portante del tipo intelaiato in c.a., solai interpiano in latero cemento, copertura in parte piana ed in parte a falda, collegamenti verticali con rampe scale in c.a. e impianti ascensore.

I relativi androni sono dotati di pavimenti in ceramica, rivestimenti delle scale in marmo ed infissi di ingresso in alluminio preverniciato.

I prospetti sono rifiniti con intonaco e rivestimenti plastici a spessore e sono dotati di zoccolatura in pietra ed in marmo per un'altezza di circa 50 cm.

Le aree di pertinenza di entrambi i gruppi di edifici si presentano prevalentemente rifinite con asfalto e sono adibite in parte a parcheggio e viabilità interna ed in minima parte a verde. Le relative recinzioni sono realizzate con muri in calcestruzzo e soprastante ringhiera lungo il confine con la pubblica via e rete e paletti lungo gli altri confini. I varchi di accesso sono protetti da cancelli in ferro e sono dotati di dispositivi di apertura automatica in corrispondenza dei tratti carrabili.

Lo stato manutentivo delle parti comuni è discreto, evidenziando la presenza di fenomeni di degrado in corrispondenza degli elementi in c.a. sui prospetti e nei ballatoi (foto nn. 2-8).

Tutti gli appartamenti presentano finiture simili costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con persiane e vetri camera, impianti idrici, elettrici e di riscaldamento, quest'ultimi con generatori costituiti da caldaie a gas e terminali a piastra.

I locali garage hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, ingressi protetti da avvolgibili metalliche, impianti idrici ed elettrici.

Riguardo alla situazione urbanistica, tutti gli edifici sopradescritti costituivano inizialmente oggetto di un unico intervento edilizio per il quale venne rilasciata la C.E. n. 1028 del 5/03/88 (all.4).

I primi edifici ad essere edificati furono i tre più arretrati rispetto al viale Scala Greca, intorno alla fine degli anni 1980. I due edifici in aderenza prospicienti il viale Scala Greca furono invece realizzati intorno ai primi anni 2000.

A seguito delle modifiche intervenute, risultano successivamente rilasciate la C.E. in variante n. 16/03 del 28/01/2003 (all.5) e la C.E. n. 240/2007 del 26/11/2007 (all.6).

Per i due edifici prospicienti il viale Scala Greca A è stato inoltre rilasciato il certificato di agibilità n. 165/2013 del 29/07/2013 (all.7), con esclusione di tre unità immobiliari ricadenti nell'"Edificio A - scala B", oggetto delle istanze di sanatorie più avanti meglio descritte (immobili 7-8-9).

Analogamente a quanto già effettuato per gli immobili del gruppo 1, oggetto della precedente relazione di stima, anche il valore dei beni ora in esame è stato determinato mediante l'applicazione di due distinti metodi.

Il primo, di tipo confronto con limitrofe, di cui

Il secondo metodo netto ordinario

deducendo gli individuato in

basato sulla d quello applica

I parametri dall'Osservato

operatori locali oggetto di val

Sono stati cos

- €/mq 1.00

- €/mq 1.20

- €/mq 1.10

- €/mq 750

- €/mq 900

- €/mq 1.00

- €/mq 1.5

- €/mq x n

Si farà, infine coperte e d

4-2) IMMOI

Appartame

Confini e si

A nord in r

Scala Greca

ti negli edifici

Il primo, di tipo comparativo - sintetico, consiste nella determinazione del valore del bene mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

ano in latero

scale in c.a. e

Il secondo metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito netto ordinariamente producibile dal bene in esame, quest'ultimo ottenuto dal reddito lordo detraendo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso. Il tasso di capitalizzazione utilizzato viene individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile ai casi in esame.

o ed infissi di

occolatura in

con asfalto e

ive recinzioni

ubblica via e

sono dotati di

I parametri utilizzati sono stati individuati mediante opportuna valutazione dei dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all.51a e 51b) e da indagini di mercato svolte presso operatori locali del settore, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, quali ubicazione, destinazione d'uso, consistenza e stato manutentivo.

ni di degrado

Sono stati così individuati i seguenti valori e canoni unitari:

te, pavimenti

erni in legno

n generatori

protetti da

e oggetto di

mo alla fine

te realizzati

te n. 16/03

agibilità n.

edificio A -

precedente

licazione di

- €/mq 1.000,00 per gli appartamenti degli edifici B
- €/mq 1.200,00 per gli appartamenti dell'edificio A con ridotta estensione
- €/mq 1.100,00 per gli appartamenti dell'edificio A di ordinaria estensione
- €/mq 750,00 per i garage degli edifici A e B
- €/mq 900,00 per il locale commerciale dell'edificio A, contraddistinto dal subalterno 145
- €/mq 1.000,00 per il locale commerciale dell'edificio A, contraddistinto dal subalterno 146
- €/mq 1.500,00 per il locale commerciale dell'edificio A, contraddistinto dal subalterno 147
- €/mq x mese 4,50 per gli appartamenti degli edifici B
- €/mq x mese 5,50 per gli appartamenti dell'edificio A di ridotta estensione
- €/mq x mese 4,50 per gli appartamenti dell'edificio A di ordinaria estensione
- €/mq x mese 3,50 per i garage degli edifici A e B
- €/mq x mese 4,00 per i locali commerciali dell'edificio A, contraddistinti dai subalterni 145-146
- €/mq x mese 10,00 per il locale commerciale dell'edificio A, contraddistinto dal subalterno 147

Si farà, infine, riferimento alla superficie convenzionale, ottenuta dalla somma delle superfici lorde coperte e delle aree di pertinenza, queste ultime corrette con opportuni coefficienti.

4.2) IMMOBILE 1

Appartamento in viale Scala Greca n. 368, scala B, piano secondo, lato sud (foto 9→12).

Confini e situazione catastale

A nord in parte con vano scala condominiale ed in parte con proprietà di terzi, ad ovest con il viale Scala Greca e sui rimanenti due lati con area condominiale.

In catasto al foglio 30, particella 911, sub 126, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani (all.8).

L'attuale configurazione differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all. 9) per una maggiore consistenza del balcone posto sul prospetto sud.

Il costo di regolarizzazione è stimato in € 600,00.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in uso alla

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso, tre camere, cucina, ripostiglio, bagno e w.c. aventi superficie lorda di circa 121 mq ed altezza utile interna di 2,90 mt, oltre a tre balconi sui lati sud, est e ovest estesi rispettivamente 10,92 mq, 8,20 mq e 12,00 mq.

La superficie convenzionale è la seguente:

$\text{mq } 121,00 + \text{mq } (10,92 + 8,20 + 12,00) \times 0,25 = 129 \text{ mq (arr.)}$

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all. 6-7).

Certificazione energetica

L'immobile risulta dotato di APE (all. 39).

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 129,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 141.900,00.$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 4,50 \times 129 \times 12 = \text{€ } 6.966,00.$

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 6.966 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 139.320,00.$

Valore finale

$(\text{€ } 141.900,00 + \text{€ } 139.320,00) / 2 = \text{€ } 140.610,00.$

Costi di regolarizzazione catastale = € 600,00

4.3) IMMOBILE 2

Appartamento in viale Scala Greca n. 368, scala B, piano secondo, lato nord-ovest (foto 13→16).

Confini e situazione catastale

A sud in parte con vano scala condominiale ed in parte con l'immobile 1, ad ovest con viale Scala Greca, ad est con l'immobile 3, a nord con area condominiale.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 159, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani (all.8).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.10) per la mancata indicazione della porta tra il soggiorno ed il disimpegno.

Tale difformità non comporta tuttavia l'obbligo di aggiornamento della planimetria in quanto non incidente né sulla consistenza né sulla rendita.

Stato di poss

Al momento

Descrizione

L'appartam

disimpegno

due balconi

La superfici

mq 61,00 +

Situazione:

Regolare in

Certificazio

L'immobile

Stima per

mq 65,00

Stima per

Reddito l

Valore pe

Valore fir

(€ 78.000

4.4) IMM

Apparta

Confini

A sud c

È riport

L'attual

la man

Tale di

sulla c

Stato c

Al mor

Descr

L'appa

ripost

di 2,9

all.8).

Stato di possesso

(all. 9) per Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uso ;

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno, aventi superficie lorda di 61 mq ed altezza interna di 2,90 mt, oltre a due balconi sui prospetti nord e ovest aventi superficie rispettivamente di 5,50 mq e 11,60 mq.

La superficie convenzionale è pari a:

ripostiglio, mq 61,00 + mq (5,50 + 11,60) x 0,25 = 65,00 mq (arr.)

oltre a tre

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all. 6-7).

Certificazione energetica

L'immobile risulta dotato di APE (all.40).

Stima per valore commerciale

mq 65,00 x €/mq 1.200,00 = € 78.000,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: €/mq x mese 5,50 x 65 mq x 12 mesi = € 4.290,00.

Valore per capitalizzazione: € 4.290,00 x 0,60 / 0,03 = € 85.800,00.

Valore finale

(€ 78.000,00 + € 85.800,00) / 2 = € 81.900,00.

4.4) IMMOBILE 3

Appartamento in viale Scala Greca n. 368, scala B, piano secondo, lato nord-est (foto 17→20).

Confini e situazione catastale

A sud con vano scala, a nord e ad est con area esterna condominiale, ad ovest con immobile 2.

È riportato in catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 160, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani (all.8).

L'attuale configurazione differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.11) per la mancata indicazione della porta tra il soggiorno ed il disimpegno.

Tale difformità non comporta l'obbligo di aggiornamento della planimetria in quanto non incidente né sulla consistenza né sulla rendita.

Stato di possesso

(all.8). Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uso

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e una camera, aventi superficie lorda di circa 60 mq ed altezza interna di 2,90 mt, oltre a due balconi sui prospetti nord ed est estesi rispettivamente 4,50 mq e 8,00 mq.

La superficie convenzionale è la seguente:

$\text{mq } 60,00 + \text{mq } (4,50 + 8,00) \times 0,25 = 63,00 \text{ mq (arr.)}$

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all. 6-7).

Certificazione energetica

L'immobile risulta dotato di APE (all.41)

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 63,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 75.600,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 5,50 \times 63 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.158,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 4.158,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 83.160,00$.

Valore finale

$\text{€ } 75.600,00 + \text{€ } 83.160,00) / 2 = \text{€ } 79.380,00$.

4.5) IMMOBILE 4

Locale garage in viale Scala Greca n. 384, scala B, piano terra (foto 21-22).

Confini e situazione catastale

Ad ovest in parte con androne-scala ed in parte con proprietà di terzi, a sud con area condominiale esterna, a nord e ad est con proprietà di terzi.

In catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 50, categoria C/6 di classe 4, consistenza 20 mq (all.12).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.13).

Stato di possesso

L'immobile risulterebbe in uso

Descrizione analitica

Il garage, in buono stato manutentivo, ha superficie lorda di 23,00 mq ed altezza interna di 3,25 mt.

Situazione urbanistica

L'attuale configurazione differisce da quella riportata nell'elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo edilizio (all.5) per una diversa ed inferiore consistenza.

La situazione è regolarizzabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.16/2016 con un costo stimato in € 2.500,00.

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 23,00 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 17.250,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 3,50 \times 23 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 966,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 966,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 19.320,00$.

Valore finale

(€ 17.250,00 +

Oneri di regol

4.6) IMMOBIL

Valore finale

(€ 17.250,00 + € 19.320,00) / 2 = € 18.285,00.

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 2.500,00



4.6) IMMOBILE 5



er la
a 18

ha

3no,
mt,
mq.

tolo

osto

tiva

OMI-SSIS



Situazione urbanistica

ASTE GIUDIZIARIE.it

OM 5875

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
4.19) IMMOBILE 18

Appartamento in viale Scala Greca n. 368, scala B, piano primo, lato sud-est (foto 49→52).

Confini e situ
A nord con v
riportato
ani (all.8).
attuale co
tato di pos
il moment
Descrizione
Appartam
una camer
nt, oltre a
a superfic
0 mq + 10
ituazione
egolare i
certificazi
immobili
tima per
mq 75,00
tima per
reddito l
alore pe
alore fin
90.000
20)
pparta
confini i
nord
ndom
catas
attual
lancat
Tale m
incide i

Confini e situazione catastale

A nord con vano scala, a sud e ad est con area condominiale e ad ovest con l'immobile 19.
È riportato in catasto al foglio 30, particella 911, sub 156, categoria A/2 di classe 2, consistenza 2,5 vani (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.29).

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uso

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cucina, una camera e un bagno aventi superficie lorda complessiva di circa 60 mq ed altezza interna di 2,88 mt, oltre ad un ampio terrazzo a livello esteso circa 103 mq.

La superficie convenzionale considerata ai fini della stima è la seguente:

$$60 \text{ mq} + 103 \text{ mq} \times 0,15 = 75 \text{ mq (arr.)}$$

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all.6-7).

Certificazione energetica

L'immobile risulta dotato di APE (all.45).

Stima per valore commerciale

$$\text{mq } 75,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 90.000,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

$$\text{Reddito lordo annuo: €}/\text{mq} \times \text{mese } 5,50 \times 75 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.950,00$$

$$\text{Valore per capitalizzazione: € } 4.950,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 99.000,00.$$

Valore finale

$$(\text{€ } 90.000,00 + \text{€ } 99.000,00) / 2 = \text{€ } 94.500,00.$$

4.20) IMMOBILE 19

Appartamento in Siracusa, viale Scala Greca n. 368, primo piano, lato sud-ovest (foto 53→56).

Confini e situazione catastale

A nord in parte con l'immobile 18 ed in parte con l'immobile 20, a sud e ad ovest con area condominiale, ad est in parte con vano scala ed in parte con l'immobile 18.

In catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 157, categoria A/2 di classe 2, consistenza 3 vani (all.8).

L'attuale configurazione differisce da quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.30) per la mancata realizzazione del tramezzo tra antibagno e bagno.

Tale modesta difformità non comporta l'obbligo di aggiornamento della planimetria in quanto non incide né sulla consistenza né sulla rendita.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uso

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno aventi superficie lorda complessiva di circa 63 mq ed altezza di 2,88 mt, oltre a due balconi situati sud ed ovest estesi rispettivamente 22,00 mq e 10,00 mq.

La superficie convenzionale è la seguente:

$$\text{mq } 63,00 + \text{mq } (22,00 + 10,00) \times 0,25 = 71 \text{ mq}$$

Situazione urbanistica

L'attuale configurazione differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla C. 240/2007 (all.6) per la mancata realizzazione del tramezzo tra bagno e antibagno.

Tale difformità non risulta regolarizzabile in quanto non conforme alle norme igienico-sanitarie.

Si prevede pertanto la realizzazione del tramezzo come da progetto approvato, con un costo stimato in complessivi € 1.000,00.

Certificazione energetica

L'immobile è dotato di APE (all.46).

Stima per valore commerciale

$$\text{mq } 71,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 85.200,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

$$\text{Reddito lordo annuo: €}/\text{mq} \times \text{mese } 5,50 \times 71 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.686,00.$$

$$\text{Valore per capitalizzazione: € } 4.686,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 93.720,00.$$

Valore finale

$$(\text{€ } 85.200,00 + \text{€ } 93.720,00) / 2 = \text{€ } 89.460,00.$$

$$\text{Costi di regolarizzazione urbanistica} = \text{€ } 1.000,00$$

4.21) IMMOBILE 20

Appartamento in Siracusa, viale Scala Greca n. 368, primo piano, lato nord (foto 57-58).

Confini e situazione catastale

A nord con proprietà di terzi, a sud in parte con vano scala ed in parte con gli immobili 18 e 19, ad est con area condominiale, ad ovest con il viale Scala Greca.

È riportato in catasto al foglio 30, particella 911, sub 158, categoria A/2 di classe 2, consistenza 6,5 vani (all.8).

L'attuale configurazione è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.31).

Stato di possesso

L'immobile risulta in uso

Descrizione

L'appartame
quattro cam

balcone pro
sviluppa sui

struttura in
La superfici

mq 121 + n

Situazione

Regolare ir

Certificazi

L'immobili

Stima per

mq 148,0

Stima per

Reddito l

Valore pe

Valore fir

(€ 162.80

4.22)

Apparta

Confini

Confina

Greca.

È ripor

(all.8).

L'attua

non es

terrazz

Il cost

Stato

L'imm

Descr

L'app

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso, cucina, ripostiglio, bagno, w.c. e quattro camere aventi superficie lorda complessiva di circa 121 mq ed altezza di 2,88 mt, oltre a un balcone prospiciente il viale Scala Greca esteso circa 11 mq e un grande terrazzo a livello che si sviluppa sui lati nord ed est, esteso circa 160 mq, parzialmente coperto da elementi frangisole con struttura in cemento armato in più punti degradata.

La superficie convenzionale è la seguente:

$\text{mq } 121 + \text{mq } 11 \times 0,25 + \text{mq } 160 \times 0,15 = 148 \text{ mq (arr.)}$.

Situazione urbanistica

Regolare in quanto conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (all.6-7).

Certificazione energetica

L'immobile è dotato di APE (all.47).

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 148,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 162.800,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 4,50 \times 148 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.992,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 7.992,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 159.840,00$.

Valore finale

$(\text{€ } 162.800,00 + \text{€ } 159.840,00) / 2 = \text{€ } 161.320,00$.

4.22) IMMOBILE 21

Appartamento in Siracusa, viale Scala Greca n.368, scala B, piano terzo, lato sud (foto 59→62)

Confini e situazione catastale

Confina a nord con l'immobile 22, a sud e ad est con area condominiale e ad ovest con il Viale Scala Greca.

È riportato in catasto al foglio 30, particella 911, sub 161, categoria A/2 di classe 2, consistenza 3 vani (all.8).

L'attuale configurazione non è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.32) non essendo presente il tramezzo indicato tra cucina e soggiorno e per la presenza di una tettoia sul terrazzo.

Il costo di regolarizzazione è stimato in € 600,00.

Stato di possesso

L'immobile risulta in uso a

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura,

un piccolo ripostiglio, una camera e un bagno aventi superficie lorda complessiva di circa 64 mq e altezza di 2,88 mt, oltre ad un ampio terrazzo a livello che si sviluppa sui lati sud, est e ovest, estes

circa 78 mq, parzialmente coperto per circa 18 mq da una tettoia con struttura in legno.

La superficie convenzionale è la seguente:

$\text{mq } 64 + \text{mq } 60 \times 0,15 \text{ (terrazzo a livello)} + \text{mq } 18 \times 0,30 = 78 \text{ mq (arr.)}$

Presenta finiture analoghe agli altri immobili dell'edificio, già elencate in precedenza, ad eccezione della zona ingresso-soggiorno con pavimento in laminato sovrapposto all'originario pavimento in ceramica.

Situazione urbanistica

L'attuale configurazione differisce da quella riportata nell'elaborato grafico allegato alla C.E. 240/2007 (all.6) per la mancata realizzazione del tramezzo indicato tra angolo cottura e soggiorno e per la presenza della tettoia sul terrazzo a livello.

Tali difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art.14 della L.R. 16/2016 con un costo attendibilmente stimato in € 2.500,00.

Certificazione energetica

L'immobile risulta dotato di APE (all.48).

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 78,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 93.600,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 5,50 \times 78 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 5.148,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 5.148,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 102.960,00$.

Valore finale

$(\text{€ } 93.600,00 + \text{€ } 102.960,00) / 2 = \text{€ } 98.280,00$.

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale = € 3.100,00.

4.23) IMMOBILE 22

Appartamento in Siracusa, viale Scala Greca n. 368, scala B, terzo piano, lato nord (foto 63-64).

Confini e situazione catastale

A nord con area libera soprastante l'immobile 20, a sud in parte con vano scala ed in parte con l'immobile 21, ad est con area condominiale e ad ovest con viale Scala Greca.

In catasto al foglio 30, p.lla 911, sub 162, categoria A/2 di classe 2, consistenza 3,5 vani (all.8).

L'attuale configurazione differisce da quella riportata nella relativa planimetria catastale (all.33) per la mancata realizzazione del tramezzo indicato tra bagno e antibagno, per la diversa destinazione della cucina, in realtà adibita a camera e per la realizzazione dell'angolo cottura all'interno del soggiorno.

Il costo di regolarizzazione è stimato in € 600,00.

Stato di posse

L'immobile ri

Descrizione e

L'appartame

ripostiglio, u

mt, oltre ad

La superfici

mq 64 + m

Situazione

L'attuale c

(all.6) per

Tale diffor

Si prevedi

attendibil

Certificaz

L'immob

Stima pe

mq 76,0

Stima pe

Reddito

Valore i

Valore

(€ 91.2

Costi c

Stato di possesso

L'immobile risulta in uso a

Descrizione analitica

L'appartamento, in buono stato manutentivo, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, una camera e un bagno aventi superficie lorda complessiva di circa 64 mq ed altezza di 2,88 mt, oltre ad un ampio terrazzo a livello che si sviluppa sui lati nord, est e ovest, esteso circa 78 mq.

La superficie convenzionale è la seguente:

$\text{mq } 64 + \text{mq } 78 \times 0,15 = 76 \text{ mq (arr.)}$

Situazione urbanistica

L'attuale configurazione differisce da quella riportata nell'elaborato grafico allegato alla C.E. 240/2007 (all.6) per la mancata realizzazione del tramezzo indicato tra bagno e antibagno.

Tale difformità non potrà essere regolarizzata in quanto non conforme alle norme igienico-sanitarie.

Si prevede pertanto il ripristino dello stato dei luoghi così come da progetto approvato, con un costo attendibilmente stimato in € 1.000,00.

Certificazione energetica

L'immobile è risultato dotato di APE (all.49).

Stima per valore commerciale

$\text{mq } 76,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 91.200,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Reddito lordo annuo: $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 5,50 \times 76 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 5.016,00$.

Valore per capitalizzazione: $\text{€ } 5.016,00 \times 0,60 / 0,03 = \text{€ } 100.320,00$.

Valore finale

$(\text{€ } 91.200,00 + \text{€ } 100.320,00) / 2 = \text{€ } 95.760,00$.

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale = € 1.600,00.

— OMISSIS

OMISSIS

6) RIEPILOGO VALORI E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

N.	IMMOBILI IN SIRACUSA	FG.	P.LLA	SUB.	SUP. CONV.	VALORE FINALE	COSTI DI REGOLARIZZ.
1	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.2, scala B	30	911	126	129	€ 140.610,00	€ 600,00
2	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.2, scala B	30	911	159	65	€ 81.900,00	-
3	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.2, scala B	30	911	160	63	€ 79.380,00	-
4	Garage in viale Scala Greca n. 384, scala B	30	911	50	23	€ 18.285,00	€ 2.500,00

OMISSIS

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.1, scala B	30	911	156	75	€ 94.500,00	-
19	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.1, scala B	30	911	157	71	€ 89.460,00	€ 1.000,00
20	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.1, scala B	30	911	158	148	€ 161.320,00	-
21	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.3, scala B	30	911	161	76	€ 98.280,00	€ 3.100,00
22	Appartamento viale Scala Greca n.368, p.3, scala B	30	911	162	76	€ 95.760,00	€ 1.600,00

Ritenendo a questo punto di avere espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 10 novembre 2020

IL TECNICO STIMATORE

Dott. Ing.



Allegati

1. Verbali di accesso
2. Elaborati Planimetrici
3. Titoli di provenienza
4. C.E. n.1028 del 5/03/88
5. C.E. n.16 del 28/01/2003
6. C.E. n.240/2007
7. Agibilità n.165/2013
8. Visura catastale
9. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 126
10. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 159
11. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 160

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12. Visura catastale fg.30, p.lla 911 sub 50
13. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 50
14. Visura catastale fg.30, p.lla 911 sub 111
15. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 111
16. Visura catastale fg.30, p.lla 911 sub 112
17. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 112
18. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 145
19. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 146
20. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 147
21. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 148
22. Planimetria catastale fg. 30, p.lla 911 sub 149
23. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 150
24. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 151
25. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 152
26. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 153
27. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911, sub 154
28. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911, sub 155
29. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 156
30. Planimetria catastale fg 30, p.lla 911 sub 157
31. Planimetria catastale fg 30, p.lla 911 sub 158
32. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 161
33. Planimetria catastale fg 30, p.lla 911 sub 162
34. Visura catastale fg.34, p.lla 318 sub 3
35. Planimetria catastale fg 34, p.lla 318 sub 3
36. Visura catastale fg.30, p.lla 911 sub 103
37. Planimetria catastale fg.30, p.lla 911 sub 103
38. C.E. n.1259/89
39. Visura APE fg.30, p.lla 911 sub 126
40. APE fg.30, p.lla 911 sub 159
41. APE fg.30, p.lla 911 sub 160
42. Visura APE fg.30, p.lla 911 sub 145
43. APE fg.30, p.lla 911 sub 146
44. APE fg.30, p.lla 911 sub 147
45. APE fg. 30, p.lla 911 sub 156
46. APE fg.30, p.lla 911 sub 157
47. Visura APE fg.30, p.lla 911 sub 158
48. APE fg.30, p.lla 911 sub 161
49. Visura APE fg.30, p.lla 911 sub 162
50. APE fg.30, p.lla 911 sub 103
51. Valori OMI v.le Scala Greca
52. Valori OMI via Filisto
53. Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it