

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 37/2024 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Cultrera Concita

**Creditore procedente:** PRISMA SPV S.r.l.

*con sede legale in Lungo Tevere Flaminio n. 18, 00196, Roma (RM)*

quale mandataria di doValue S.p.A.

*con sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR)*

**Rappresentata e difesa:** Avv. Tumino Giovanni

*con studio in Via Ing. Migliorisi n. 16/B, 97100, Ragusa (RG)*

**Debitore esecutato:** *omissis*

**Custode Giudiziario:** Avv. Bosco Daniele

*con studio in Viale Santa Panagia n. 136/NI, 96100, Siracusa (SR)*



**PROMOSSO**

Da **PRISMA SPV S.r.l.**, con sede in Lungo Tevere n. 18, 00196, Roma (RM), P.IVA 05028250263, quale mandataria di doValue S.p.A., con sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (MI), C.F. 00390840239, rappresentata e difesa dall'**Avv. Tumino Giovanni**, C.F. TMN GNN 72E20 H163G, pec giovanni.tumino@avvrugusa.legalmail.it, con studio in Via Ing. Migliorisi n. 16/B, 97100, Ragusa (RG)

**CONTRO****PREMESSA**

In data 28.04.2024, notificata da pec del Tribunale del 29.04.2024, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima degli immobili ubicati in Lentini (SR), Via Volturmo n. 36 (ex Vicolo vecchio n. 32) – residenziali – e Via Volturmo n. 34 (ex Vicolo Vecchio n. 32) - garage (vd. *Allegato 01*).

In data 30.04.2024 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 14.05.2024 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* (vd. *Allegato 02*);
- In data 12.05.2024 venivano effettuate le opportune indagini catastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (vd. *Allegato 03*);



- In data 12.05.2024 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, proseguite in data 31.07.2024 e ultimate in data 04.08.2024 (vd. *Allegato 04*);
- In data 12.05.2024 veniva trasmessa istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lentini, alla quale seguiva risposta del 13.05.2024. In data 29.05.2024 veniva trasmessa una nuova istanza all'Ufficio Anagrafe, alla quale seguiva risposta nella stessa data (vd. *Allegato 05*);
- In data 20.05.2024 si effettuava richiesta di accesso agli atti urbanistici, ricevendo successivo riscontro a mezzo mail in data 12.06.2024 (vd. *Allegato 06*);
- In data 14.05.2024 il CTU riceveva una pec da parte del Custode Giudiziario nominato, Avv. Bosco Daniele, in merito al sopralluogo, fissato per giorno 28.05.2024, ore 9.30 e seguenti. Il CTU dava successivo riscontro a mezzo pec nella stessa data. In data 28.05.2024 lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo concordato con esito favorevole alla presenza del Custode Giudiziario e della sig.ra *omissis*, ex coniuge del debitore esecutato residente all'interno dell'immobile pignorato. Nella stessa data copia del verbale di sopralluogo veniva trasmesso a mezzo pec alle parti costituite (vd. *Allegato 07*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile residenziale presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 08*).

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Vengono individuati i seguenti lotti quali oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** appartamento ubicato in Lentini (SR), Via Volturmo n. 36 (ex Vicolo Vecchio n. 32), piano secondo, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.la 2466, sub. 15;
- **LOTTO 02:** appartamento ubicato in Lentini (SR), Via Volturmo n. 36 (ex Vicolo Vecchio n. 32), piano terzo, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.la 2466, sub. 15;
- **LOTTO 03:** garage ubicato in Lentini (SR), Via Volturmo n. 34 (ex Vicolo Vecchio n. 32), piano terra, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.la 2466, sub. 14.

*\*Si segnala che gli immobili di cui al LOTTO 01 e LOTTO 02 corrispondono attualmente allo stesso identificativo catastale, per effetto di una errata fusione catastale avvenuta in assenza delle opportune autorizzazioni urbanistiche. Tali immobili, ubicati rispettivamente al secondo e terzo piano, risultano collegati tramite vano scala condominiale, il quale non ricade nella titolarità del debitore. Premesso quanto sopra tali immobili risultano allo stato separati e, pertanto, costituenti lotti di vendita distinti. I dettagli tecnici relativi a quanto esposto verranno opportunamente affrontati nei paragrafi successivi, distinti per lotti di vendita.*



## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

## 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Lentini (SR), 96016, Via Volturmo n. 36 (ex Vicolo Vecchio n. 32), piano secondo, con coordinate GPS 37°17'02.3" di Latitudine Nord e 14°59'43.3" di Longitudine Est. Esso è ubicato in centro storico, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale ma ricco di attività commerciali di ogni tipo, nonché limitrofo ad un'area a verde.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

## 2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 22.414 racc. n. 3.655 del 03.03.2005 del Notaio Dagnino Riccardo (vd. Allegato 02), è per 1/1 di omissis.

## 3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

• Fg. 91, p.lla 2466, sub. 15

(ex Fg. 94, p.lla 83, sub. 15 - ex F. 94, p.lla 83, sub. 5, 6 e 9)

**ASTE GIUDIZIARIE** Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale mq 117 (totale escluse aree scoperte mq 110), Rendita € 318,14 **ASTE GIUDIZIARIE**

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 03*).

**L'immobile discende dalla fusione catastale degli immobili identificati al Fg. 94, p.lla 83, sub. 5, 6 e 9. Tale fusione avvenuta in data 13.01.2005** (prima della compravendita del 03.03.2005 da parte del debitore esecutato) **attraverso una pratica esclusivamente catastale. Permane pertanto l'irregolarità in quanto risulta assente qualunque autorizzazione urbanistica alla fusione stessa. Poiché gli immobili, rispettivamente ai piani secondo e terzo, non risultano collegati internamente bensì solo attraverso il vano scala condominiale, il quale non rientra nella titolarità del debitore, resta dunque inammissibile la fusione tra gli stessi.**

Premesso quanto sopra **risulta necessario avviare innanzitutto una procedura di sanatoria urbanistica riguardante la fusione degli immobili al secondo piano (ex sub. 5 ed ex sub. 6 di cui alle planimetrie del 1959) e mantenere distaccato l'immobile al terzo piano di cui all'ex sub. 9 (di cui alla planimetria del 1959). A seguito di pratica urbanistica sarà quindi possibile avviare una procedura di rettifica catastale**, in quanto i documenti agli atti del Catasto risultano oggi errati.

**Le procedure catastali suddette saranno l'occasione, inoltre, per rettificare l'indirizzo dell'immobile, corrispondente non a "Vicolo Vecchio n. 32", non più esistente, bensì a "Via Voltorno n. 36".**

**Si segnala inoltre, giusto rilievo all'*Allegato 09*, la presenza di molteplici modifiche distributive interne nonché esterne sulle facciate rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali, effettuate per adattare l'immobile alle esigenze di un immobile unico. Lo scrivente CTU ritiene corretto piuttosto, dovendo ripristinare la divisione in due immobili distinti, effettuare la messa in pristino delle distribuzioni riportate sulle planimetrie catastali e delle corrispondenti aperture in facciata, funzionali alla divisione in due unità abitative. Così facendo si otterrà un assetto planimetrico corrispondente a quello già rappresentato sugli atti catastali, ma con una divisione in subalterni distinti corrispondenti ai piani secondo e terzo.**

**Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi, da ripartire fra gli immobili ai piani secondo e terzo:**

- € 50,00 di “diritti per presentazione pratica” per ogni unità immobiliare originata dalla divisione;
- € 500,00 per “competenze tecniche”.

#### 4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (Reg. gen. n. 5210, Reg. part. n. 4121 del 14.03.2024) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*. Per quanto espresso al *paragrafo 3 (Identificazione catastale e verifica di conformità)*, risulta necessario estendere l'ispezione a tutti i subalterni catastali che nel ventennio hanno generato l'immobile al secondo piano attualmente esistente:

#### **Fg. 94, p.IIa 83, sub. 5**

*(soppresso a seguito di fusione del 13.01.2005, prat. n. SR0002806):*


- TRASCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 3450 Registro Generale 5675  
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22414/3655 del 03.03.2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili precedenti
- ISCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 1469 Registro Generale 5676  
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22415/3656 del 03.03.2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 212 del 20.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.07.2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 20.01.2009 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)  
Immobili precedenti

#### **Fg. 94, p.IIa 83, sub. 6**

*(soppresso a seguito di fusione del 13.01.2005, prat. n. SR0002806):*

- TRASCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 3450 Registro Generale 5675  
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22414/3655 del 03.03.2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili precedenti
- ISCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 1469 Registro Generale 5676



ASTE GIUDIZIARIE®  Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22415/3656 del 03.03.2005  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 212 del 20.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.07.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 20.01.2009 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

Immobili precedenti

**Fg. 94, p.lla 83, sub. 15**

*(originato a seguito di fusione del 13.01.2005, prat. n. SR0002806):*

- TRASCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 3450 Registro Generale 5675

Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22414/3655 del 03.03.2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili attuali

- ISCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 1469 Registro Generale 5676

Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22415/3656 del 03.03.2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 212 del 20.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.07.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 20.01.2009 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

Immobili attuali

- ISCRIZIONE del 11.07.2008 – Registro Particolare 3536 Registro Generale 16754

Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 2135/1043 del 03.07.2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili precedenti

- TRASCRIZIONE del 14.03.2024 – Registro Particolare 4121 Registro Generale 5210

Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5294 del 12.02.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili precedenti

**Fg. 91, p.lla 2466, sub. 15**

*(originato a seguito di variazione di identificativo del 29.11.2006, prot. n. SR0142559):*

- ISCRIZIONE del 11.07.2008 – Registro Particolare 3536 Registro Generale 16754  
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 2135/1043 del 03.07.2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 14.03.2024 – Registro Particolare 4121 Registro Generale 5210  
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5294 del 12.02.2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili attuali

#### 5. Stato di possesso

L'immobile, come attestato dagli atti anagrafici ed ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti** (vd. *Allegato 05*):

- *Omissis*;
- *Omissis*.

#### 6. Le adiacenze

L'immobile si presenta come appresso descritto:

- **A nord in parte affaccia su Via Cecina e in parte confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 2466, sub. 12, intestato a *omissis* e a *omissis*;**
- **A est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 2467, sub. 8, intestato a *omissis*;**
- **A sud affaccia su Via Volturmo, da cui trova accesso al civico n. 36;**
- **A ovest affaccia su Via Urbino.**

#### 7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

L'immobile veniva edificato in data anteriore al 01.09.1967, ovvero in assenza di titolo edilizio e di relativa agibilità (vd. *Allegato 05*). Le planimetrie corrispondenti agli originali sub. 5, 6 e 9 risalgono infatti al 1959. Dalle opportune ricerche d'archivio svolte, **non si evince l'esistenza in atti di alcuna pratica urbanistica riguardante l'immobile, ovvero come anticipato al [paragrafo 3 \(Identificazione catastale e verifica di conformità\)](#), la fusione tra gli immobili di cui ai sub. 5, 6 e 9 non risulta essere mai stata autorizzata dal punto di vista urbanistico, così come le modifiche distributive interne e quelle esterne di facciata.**

**Lo scrivente CTU ritiene corretto quindi, dovendo ripristinare la divisione in due immobili distinti, corrispondenti rispettivamente ai piani secondo e terzo, effettuare la messa in pristino delle**



**distribuzioni riportate sulle planimetrie catastali e delle relative aperture in facciata**, funzionali alla divisione in due unità abitative.

**Si segnala inoltre la presenza di una struttura precaria a vetri irregolare, insistente sul balcone prospiciente Via Cecina.** Trattandosi di affaccio pubblico e non su spazio privato, tale struttura precaria (ad uso lavanderia) non risulta regolarizzabile. **Anche in questo caso si prevede la rimozione e la messa in pristino dello stato originario dei luoghi.**

**Per le modifiche e la messa in pristino dell'immobile ubicato al piano secondo corrispondente al lotto di vendita in oggetto si stima un prezzo a corpo di € 15.000,00.**

**Per la pratica urbanistica, relativa alla sanatoria dell'avvenuta fusione tra i sub. 5 e 6 al secondo piano, oggi soppressi e corrispondenti alle planimetrie catastali del 1959 si stimano i seguenti costi:**

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 1.000,00 di "sanzione pecuniaria", come previsto all'art. 3, comma 5, L.R. 16 del 10 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001);
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

**Occorre inoltre provvedere all'abitabilità dell'immobile.** A tal fine, bisognerà contestualmente provvedere all'aggiornamento degli elaborati catastali come anticipato al [paragrafo 3 \(Identificazione catastale e verifica di conformità\)](#) e al deposito della nuova APE, come meglio espresso al successivo [paragrafo 8 \(Certificazioni energetiche\)](#).

**I costi relativi alla pratica di agibilità (SCA), consisteranno in:**

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 3,07 per ogni vano catastale (totale circa € 9,21)
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

#### **8. Certificazioni energetiche**

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. [Allegato 08](#)).

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, il **relativo Attestato**.

**Allo stato attuale risulta tuttavia impossibile, per lo scrivente CTU, provvedere a tale elaborazione.** Il Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia identifica infatti l'immobile allo stesso modo del Catasto Fabbricati. **Poiché attualmente gli immobili corrispondenti ai piani secondo e terzo risultano erroneamente fusi in un unico immobile (sub. 15), risulta pertanto impossibile redigere e depositare un'APE specifica per il singolo immobile al piano secondo. Solo dopo che verranno attivate le procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale sarà possibile redigere e depositare un'APE specifica per il lotto in oggetto.**

*9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**

**Sussiste inoltre l'ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscrizione del 11.07.2008, Reg. part. 3536 Reg. gen. 16754, Pubblico Ufficiale Cannavò Roberto).**

Pur trovandosi all'interno di un edificio di tipo condominiale, **non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.**

**Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

*10. Descrizione del bene*

L'immobile è ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale di complessivi quattro livelli fuori terra. L'accesso avviene su Via Volturno al civico n. 36, unicamente tramite vano scala condominiale. L'immobile dispone di tre affacci contigui verso l'esterno e gode, in parte, dell'affaccio su un'area limitrofa attrezzata a verde.

Come meglio descritto sul rilievo architettonico riportato all'*Allegato 09*, l'immobile attualmente risulta essere fuso insieme a quello ubicato al terzo piano. Esso pertanto consiste nella zona giorno dell'immobile in questione, costituita da salotto, cucina ed un piccolo servizio igienico. Due lunghi balconi consentono un affaccio su tre lati contigui.

L'edificio è certamente nato in momenti successivi, per cui il piano secondo risulta avere una muratura perimetrale portante a spessore, al contrario del piano terzo che invece ha una struttura mista di tipo intelaiato con tompagni in blocchi tufacei. La copertura dell'intero edificio, in c.a., è a falde inclinate. I solai sono del tipo latero-cementizio.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta pavimentazione in gres, di formato quadrato con effetto marmorizzato lucido in tutta la sua estensione. Le tracce dei vecchi tramezzi demoliti non sono state colmate in alcun modo, pertanto restano ancora oggi allo stato grezzo. Alcune zone di pavimento sono interessate da decorazioni del tipo a greca. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con colori misti.

Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico. Gli oscuranti esterni sono del tipo a tapparella. Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura in legno laminata. Le ringhiere esterne sono in metallo verniciato.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo peritale, regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica. Per il gas si segnala l'utilizzo di una bombola in balcone per la cottura dei cibi. Per l'acqua calda sanitaria si segnala la presenza di uno scaldabagno elettrico posto all'interno del servizio igienico.

Le condizioni di manutenzione risultano di scarsa qualità per quanto riguarda le facciate esterne, ovvero l'edificio richiederebbe un intervento di ristrutturazione globale. I solai dei balconi hanno i ferri di armatura a vista, in alcuni balconi infatti sono state posizionate le reti di sicurezza per evitare ulteriore caduta di calcinacci, in estese zone l'intonaco risulta caduto, molte tracce d'impianti risultano a vista. All'interno dell'appartamento al piano secondo le condizioni di manutenzione risultano migliori rispetto alle facciate, ovvero non si evincono segni macroscopici di decadimento oltre la vetustà.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:





Vista esterna del fabbricato

Vista esterna del fabbricato



Vano scala condominiale

Vano scala condominiale







Salotto

Salotto



Cucina

Cucina







Balcone su Via Volturmo



Balcone su Via Cecina



Affaccio su Via Cecina



Affaccio su Via Volturmo



### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Cucina	28,25	100%	28,25
Salotto	25,18	100%	25,18
Wc	6,24	35%	2,18
Balcone 01	14,90	25%	3,72
Balcone 02	4,25	25%	1,06
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Sc = 60,39 mq</b>

### 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

#### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 465,00 ed € 680,00 per



abitazioni di tipo economico relativamente alla seconda semestralità del 2023, ovvero quella di più recente pubblicazione.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE GARIBALDI-MURGANZIO-VERDI-TESTA-SETTEMBRINI-ALAIMO-MILLE-DONIZZETTI-COLOMBO-IACOPO-PITAGORA-PZE UMBERTO I-DUOMO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	910	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	465	680	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	395	580	L	1,9	2,7	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente in linea con i valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, dell'accessibilità dell'immobile garantita esclusivamente da una scala e non da un ascensore, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 600,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 600,00 \times 60,39 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 36.234,00$$

### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la



deduzione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $Vcr = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini, si individua tra 1,60 €/mq e 2,30 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 2,00 x 60,39 mq = 120,78 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.449,36. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 1.449,36 - (15\% \text{ di } R) = € 1.231,96$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 1.231,96 / 0.04 = € 30.799,00$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 36.234,00 + € 30.799,00)/2 = € 33.516,50$$

**Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché i costi di demolizione e di messa in pristino delle condizioni sanabili del bene.**

### CONCLUSIONI

**In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:**

$$\underline{\underline{V = € 16.000,00}}$$

## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

## 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Lentini (SR), 96016, Via Volturmo n. 36 (ex Vicolo Vecchio n. 32), piano terzo, con coordinate GPS 37°17'02.3" di Latitudine Nord e 14°59'43.3" di Longitudine Est. Esso è ubicato in centro storico, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale ma ricco di attività commerciali di ogni tipo, nonché limitrofo ad un'area a verde.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

## 2. Titolarità del bene


La proprietà, giusto atto rep. n. 22.414 racc. n. 3.655 del 03.03.2005 del Notaio Dagnino Riccardo (vd. Allegato 02), è per 1/1 di omissis.

## 3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

• Fg. 91, p.lla 2466, sub. 15

(ex Fg. 94, p.lla 83, sub. 15 - ex F. 94, p.lla 83, sub. 5, 6 e 9)

ASTE GIUDIZIARIE  Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale mq 117 (totale escluse aree scoperte mq 110), Rendita € 318,14

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 03*).

**L'immobile discende dalla fusione catastale degli immobili identificati al Fg. 94, p.lla 83, sub. 5, 6 e 9. Tale fusione avvenne in data 13.01.2005 (prima della compravendita del 03.03.2005 da parte del debitore esecutato) attraverso una pratica esclusivamente catastale. Permane pertanto l'irregolarità in quanto risulta assente qualunque autorizzazione urbanistica alla fusione stessa. Poiché gli immobili, rispettivamente ai piani secondo e terzo, non risultano collegati internamente bensì solo attraverso il vano scala condominiale, il quale non rientra nella titolarità del debitore, resta dunque inammissibile la fusione tra gli stessi.**

Premesso quanto sopra **risulta necessario avviare innanzitutto una procedura di sanatoria urbanistica riguardante la fusione degli immobili al secondo piano (ex sub. 5 ed ex sub. 6 di cui alle planimetrie del 1959) e mantenere distaccato l'immobile al terzo piano di cui all'ex sub. 9 (di cui alla planimetria del 1959). A seguito di pratica urbanistica sarà quindi possibile avviare una procedura di rettifica catastale**, in quanto i documenti agli atti del Catasto risultano oggi errati.

**Le procedure catastali suddette saranno l'occasione, inoltre, per rettificare l'indirizzo dell'immobile, corrispondente non a "Vicolo Vecchio n. 32", non più esistente, bensì a "Via Voltorno n. 36".**

**Si segnala inoltre, giusto rilievo all'*Allegato 09*, la presenza di molteplici modifiche distributive interne nonché esterne sulle facciate rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali, effettuate per adattare l'immobile alle esigenze di un immobile unico. Lo scrivente CTU ritiene corretto piuttosto, dovendo ripristinare la divisione in due immobili distinti, effettuare la messa in pristino delle distribuzioni riportate sulle planimetrie catastali e delle corrispondenti aperture in facciata, funzionali alla divisione in due unità abitative. Così facendo si otterrà un assetto planimetrico corrispondente a quello già rappresentato sugli atti catastali, ma con una divisione in subalterni distinti corrispondenti ai piani secondo e terzo.**

**Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi, da ripartire fra gli immobili ai piani secondo e terzo:**



- € 50,00 di “diritti per presentazione pratica” per ogni unità immobiliare originata dalla divisione;
- € 500,00 per “competenze tecniche”.

#### 4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (Reg. gen. n. 5210, Reg. part. n. 4121 del 14.03.2024) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*. Per quanto espresso al *paragrafo 3 (Identificazione catastale e verifica di conformità)*, risulta necessario estendere l'ispezione a tutti i subalterni catastali che nel ventennio hanno generato l'immobile al secondo piano attualmente esistente:

#### **Fg. 94, p.IIa 83, sub. 9**

*(soppresso a seguito di fusione del 13.01.2005, prat. n. SR0002806):*

- TRASCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 3450 Registro Generale 5675  
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22414/3655 del 03.03.2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili precedenti
- ISCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 1469 Registro Generale 5676  
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22415/3656 del 03.03.2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 212 del 20.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.07.2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 20.01.2009 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)  
Immobili precedenti

#### **Fg. 94, p.IIa 83, sub. 15**

*(originato a seguito di fusione del 13.01.2005, prat. n. SR0002806):*

- TRASCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 3450 Registro Generale 5675  
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22414/3655 del 03.03.2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili attuali
- ISCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 1469 Registro Generale 5676



ASTE GIUDIZIARIE® Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22415/3656 del 03.03.2005  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 212 del 20.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.07.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 20.01.2009 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

Immobili attuali

- ISCRIZIONE del 11.07.2008 – Registro Particolare 3536 Registro Generale 16754

Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 2135/1043 del 03.07.2008

ASTE GIUDIZIARIE® IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Immobili precedenti

- TRASCRIZIONE del 14.03.2024 – Registro Particolare 4121 Registro Generale 5210

Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5294 del 12.02.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili precedenti

#### **Fig. 91, p.IIa 2466, sub. 15**

*(originato a seguito di variazione di identificativo del 29.11.2006, prat. n. SR0142559):*

- ISCRIZIONE del 11.07.2008 – Registro Particolare 3536 Registro Generale 16754

Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 2135/1043 del 03.07.2008

ASTE GIUDIZIARIE® IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Immobili attuali

- TRASCRIZIONE del 14.03.2024 – Registro Particolare 4121 Registro Generale 5210

Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5294 del 12.02.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili attuali

#### **5. Stato di possesso**

**L'immobile**, come attestato dagli atti anagrafici ed ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti** (vd. *Allegato 05*):

- *Omissis*;
- *Omissis*.

## 6. Le adiacenze

L'immobile si presenta come appresso descritto:

- **A nord in parte affaccia su Via Cecina e in parte confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 2466, sub. 17, intestato a *omissis*;**
- **A est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 2467, sub. 8, intestato a *omissis*;**
- **A sud affaccia su Via Volturno, da cui trova accesso al civico n. 36;**
- **A ovest affaccia su Via Urbino.**

## 7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

L'immobile veniva edificato in data anteriore al 01.09.1967, ovvero in assenza di titolo edilizio e di relativa agibilità (vd. *Allegato 05*). Le planimetrie corrispondenti agli originali sub. 5, 6 e 9 risalgono infatti al 1959. Dalle opportune ricerche d'archivio svolte, **non si evince l'esistenza in atti di alcuna pratica urbanistica riguardante l'immobile, ovvero come anticipato al *paragrafo 3 (Identificazione catastale e verifica di conformità)*, la fusione tra gli immobili di cui ai sub. 5, 6 e 9 non risulta essere mai stata autorizzata dal punto di vista urbanistico, così come le modifiche distributive interne e quelle esterne di facciata.**

Lo scrivente CTU ritiene corretto quindi, **dovento ripristinare la divisione in due immobili distinti, corrispondenti rispettivamente ai piani secondo e terzo, effettuare la messa in pristino delle distribuzioni riportate sulle planimetrie catastali e delle relative aperture in facciata, funzionali alla divisione in due unità abitative.**

**Per le modifiche e la messa in pristino dell'immobile ubicato al piano terzo corrispondente al lotto di vendita in oggetto si stima un prezzo a corpo di € 10.000,00.**

## 8. Certificazioni energetiche

Dall'accertamento telematico dello scrivente **presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. *Allegato 08*).**

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire, prima della vendita dell'immobile, il relativo Attestato.**

**Allo stato attuale risulta tuttavia impossibile, per lo scrivente CTU, provvedere a tale elaborazione.**

Il Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia identifica infatti l'immobile allo stesso modo del Catasto Fabbricati. **Poiché attualmente gli immobili corrispondenti ai piani secondo e terzo risultano erroneamente fusi in un unico immobile (sub. 15), risulta pertanto impossibile redigere e depositare un'APE specifica per il singolo immobile al piano secondo. Solo dopo che verranno attivate le procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale sarà possibile redigere e depositare un'APE specifica per il lotto in oggetto.**

*9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**

**Sussiste inoltre l'ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscrizione del 11.07.2008, Reg. part. 3536 Reg. gen. 16754, Pubblico Ufficiale Cannavò Roberto).**

Pur trovandosi all'interno di un edificio di tipo condominiale, **non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.**

**Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

*10. Descrizione del bene*

L'immobile è ubicato al terzo piano di un fabbricato residenziale di complessivi quattro livelli fuori terra. L'accesso avviene su Via Volturmo al civico n. 36, unicamente tramite vano scala condominiale. L'immobile dispone di tre affacci contigui verso l'esterno e gode, in parte, dell'affaccio su un'area limitrofa attrezzata a verde.

Come meglio descritto sul rilievo architettonico riportato all'*Allegato 09*, l'immobile attualmente risulta essere fuso insieme a quello ubicato al secondo piano. Esso pertanto consiste nella zona notte dell'immobile in questione, costituita da due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico. Due lunghi balconi consentono un affaccio su tre lati contigui.

L'edificio è certamente nato in momenti successivi, per cui il piano secondo risulta avere una muratura perimetrale portante a spessore, al contrario del piano terzo che invece ha una struttura mista di tipo intelaiato con tompagni in blocchi tufacei. La copertura dell'intero edificio, in c.a., è a falde inclinate. I solai sono del tipo latero-cementizio.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta pavimentazione in gres, di formato quadrato con effetto marmorizzato semi-lucido in tutta la sua estensione. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con colori misti, talune con effetto spatolato.

Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico. Gli oscuranti esterni sono del tipo a tapparella. Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura in legno laminata. Le ringhiere esterne sono in metallo verniciato.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo peritale, regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica. Per il gas si segnala l'utilizzo di una bombola in balcone per la cottura dei cibi. Per l'acqua calda sanitaria si segnala la presenza di uno scaldabagno elettrico posto all'interno del servizio igienico del secondo piano. Le condizioni di manutenzione risultano di scarsa qualità per quanto riguarda le facciate esterne, ovvero l'edificio richiederebbe un intervento di ristrutturazione globale. I solai dei balconi hanno i ferri di armatura a vista, in alcuni balconi infatti sono state posizionate le reti di sicurezza per evitare ulteriore caduta di calcinacci, in estese zone l'intonaco risulta caduto, molte tracce d'impianti risultano a vista. All'interno dell'appartamento al piano terzo le condizioni di manutenzione risultano di mediocre qualità, in particolare si segnala la presenza di zone di infiltrazione sulle coperture. Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato





Vano scala

Ingresso



Letto 01

Letto 02





Ripostiglio



Servizio igienico



Affaccio su Via Volturno



Affaccio su Via Cecina







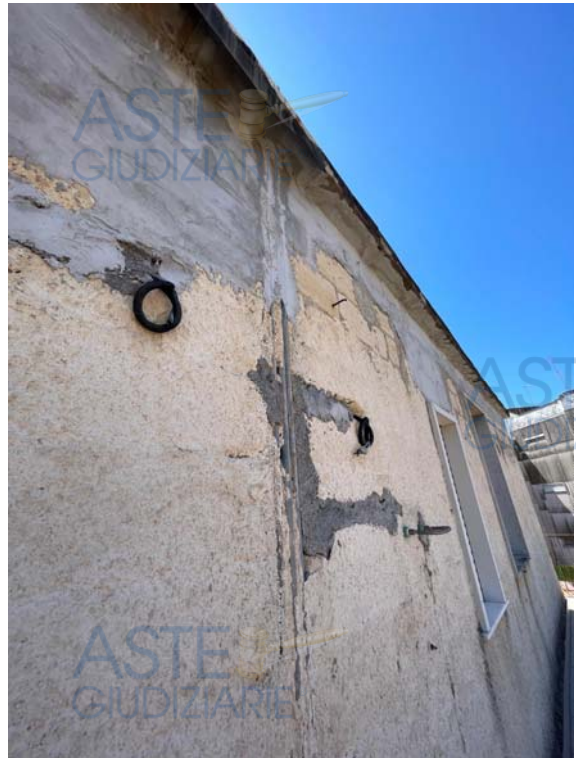
Condizioni di manutenzione interna



Condizioni di manutenzione esterna



Condizioni di manutenzione esterna



Condizioni di manutenzione esterna



### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Disimpegno	5,60	35%	1,96
Letto 01	28,70	100%	28,70
Letto 02	14,28	100%	14,28
Wc	5,64	35%	1,97
Ripostiglio	6,25	35%	2,19
Balcone 01	14,90	25%	3,72
Balcone 02	6,71	25%	1,68
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Sc = 54,50 mq</b>

### 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

#### **Stima sintetica in base al valore di libero mercato**

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari



dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 465,00 ed € 680,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla seconda semestralità del 2023, ovvero quella di più recente pubblicazione.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA  
Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE GARIBALDI-MURGANZIO-VERDI-TESTA-SETTEMBRINI-ALAIMO-MILLE-DONIZZETTI-COLOMBO-IACOPO-PITAGORA-PZE UMBERTO I-DUOMO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	910	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	465	680	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	395	580	L	1,9	2,7	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente in linea con i valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, dell'accessibilità dell'immobile garantita esclusivamente da una scala e non da un ascensore, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 550,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 550,00 \times 54,50 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 29.975,00$$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza

tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $V_{cr} = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini, si individua tra 1,60 €/mq e 2,30 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 1,90 x 54,50 mq = 103,55 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.376,88. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 1.242,60 - (15\% \text{ di } R) = € 1.056,21$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V_2 = € 1.056,21 / 0.04 = € 26.405,25$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2)/2 \text{ quindi } V = (€ 29.975,00 + € 26.405,25)/2 = € 28.190,12$$

**Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale, nonché i costi di demolizione e di messa in pristino delle condizioni sanabili del bene.**



CONCLUSIONI



In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

**V=€ 17.800,00**





## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

## 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Lentini (SR), 96016, Via Volturmo n. 34 (ex Vicolo Vecchio n. 32), piano terra, con coordinate GPS 37°17'02.3" di Latitudine Nord e 14°59'43.3" di Longitudine Est. Esso è ubicato in centro storico, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale ma ricco di attività commerciali di ogni tipo, nonché limitrofo ad un'area a verde.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

## 2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 22.414 racc. n. 3.655 del 03.03.2005 del Notaio Dagnino Riccardo (vd. Allegato 02), è per 1/1 di omissis.

## 3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

• Fg. 91, p.Illa 2466, sub. 14

(ex Fg. 94, p.Illa 83, sub. 14 – ex Fg. 94, p.Illa 83, sub. 2)



Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 03*).

**L'immobile discende dal cambio di destinazione d'uso da abitazione a garage dell'immobile identificato al Fg. 94, p.IIa 83, sub. 2. Tale immobile, con destinazione residenziale, corrispondeva all'originalità del fabbricato, ovvero la planimetria storica agli atti del Catasto è del 1959, dunque ante '67. Il cambio di destinazione d'uso avveniva in data 13.01.2005 (prima della compravendita del 03.03.2005 da parte del debitore esecutato) con pratica esclusivamente catastale. Permane pertanto l'irregolarità in quanto risulta assente qualunque autorizzazione urbanistica al cambio di destinazione d'uso, nonché alle modifiche interne ed esterne.**

Premesso quanto sopra **risulta necessario avviare innanzitutto una procedura di sanatoria urbanistica finalizzata a regolarizzare la destinazione d'uso odierna, corrispondente a garage, nonché le modifiche di facciata che hanno comportato la trasformazione delle precedenti aperture con l'attuale saracinesca.** Trattandosi di immobile ubicato al piano terra e tenuto conto del fatto che i vani componenti la preesistente abitazione risultavano ciechi, ovvero privi di aperture dirette verso l'esterno, risulta ammissibile il cambio di destinazione d'uso avvenuto.

**La planimetria agli atti del Catasto risulta pertanto già nel suo assetto corretto, tuttavia si segnala la non correttezza dell'indirizzo dell'immobile, corrispondente a "Via Volturmo n. 34" e non a "Vicolo Vecchio n. 32", non più esistente.**

**Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:**

- € 50,00 di "diritti per presentazione pratica";
- € 250,00 per "competenze tecniche".

#### 4. *Ispezione ipotecaria*

**Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (Reg. gen. n. 5210, Reg. part. n. 4121 del 14.03.2024) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*. Per quanto espresso al *paragrafo 3 (Identificazione catastale e verifica di conformità)*, risulta necessario estendere l'ispezione a tutti i subalterni catastali che nel ventennio hanno generato l'immobile al secondo piano attualmente esistente:**



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Fg. 94, p.IIa 83, sub. 2**

(soppresso a seguito di variazione della destinazione del 13.01.2005, prat. n. SR0002786):

- TRASCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 3450 Registro Generale 5675  
 Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22414/3655 del 03.03.2005  
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
 Immobili precedenti
- ISCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 1469 Registro Generale 5676  
 Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22415/3656 del 03.03.2005  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

2. Comunicazione n. 212 del 20.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.07.2008.  
 Cancellazione totale eseguita in data 20.01.2009 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)  
 Immobili precedenti

**Fg. 94, p.IIa 83, sub. 14**

(originato a seguito di variazione della destinazione del 13.01.2005, prat. n. SR0002786):

- TRASCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 3450 Registro Generale 5675  
 Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22414/3655 del 03.03.2005  
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
 Immobili attuali
- ISCRIZIONE del 08.03.2005 – Registro Particolare 1469 Registro Generale 5676  
 Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 22415/3656 del 03.03.2005  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

3. Comunicazione n. 212 del 20.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.07.2008.  
 Cancellazione totale eseguita in data 20.01.2009 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)  
 Immobili attuali

- ISCRIZIONE del 11.07.2008 – Registro Particolare 3536 Registro Generale 16754  
 Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 2135/1043 del 03.07.2008  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Immobili precedenti

- TRASCRIZIONE del 14.03.2024 – Registro Particolare 4121 Registro Generale 5210  
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5294 del 12.02.2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili precedenti

#### **Fig. 91, p.IIa 2466, sub. 15**

(originato a seguito di variazione di identificativo del 29.11.2006, prat. n. SR0142559):

- ISCRIZIONE del 11.07.2008 – Registro Particolare 3536 Registro Generale 16754  
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 2135/1043 del 03.07.2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili attuali

- TRASCRIZIONE del 14.03.2024 – Registro Particolare 4121 Registro Generale 5210  
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5294 del 12.02.2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili attuali

#### **5. Stato di possesso**

**L'immobile**, come verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti** (vd. *Allegato 05*):

- *Omissis*;
- *Omissis*.

#### **6. Le adiacenze**

**L'immobile si presenta come appresso descritto:**

- **A nord confina con il vano scala condominiale;**
- **A est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fig. 91, p.IIa 2466, sub. 12, intestato a *omissis* e a *omissis*;**
- **A sud confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fig. 91, p.IIa 2467, sub. 9, intestato a *omissis*;**
- **A ovest affaccia su Via Volturmo, da cui trae accesso ai civico n. 34.**

#### **7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità**

**L'immobile veniva edificato in data anteriore al 01.09.1967, ovvero in assenza di titolo edilizio e di relativa agibilità** (vd. *Allegato 05*). La planimetria corrispondente all'originale sub. 2 risale infatti al 1959. Dalle opportune ricerche d'archivio svolte, **non si evince l'esistenza in atti di alcuna pratica**



**urbanistica riguardante l'immobile, ovvero come anticipato al *paragrafo 3 (Identificazione catastale e verifica di conformità)*, il cambio di destinazione d'uso da abitazione a garage** avvenuto nel 2005 e **le relative trasformazioni di facciata** relative alla sostituzione degli infissi preesistenti con l'attuale saracinesca **venivano effettuati esclusivamente tramite pratica catastale. Premesso quanto sopra, permane ancora oggi l'irregolarità dell'immobile, per la quale si richiede una procedura di sanatoria urbanistica.**

Trattandosi di immobile ubicato al piano terra e tenuto conto del fatto che i vani componenti la preesistente abitazione risultavano ciechi, ovvero privi di aperture dirette verso l'esterno, risulta ammissibile il cambio di destinazione d'uso avvenuto.

**Per la pratica urbanistica suddetta si stimano i seguenti costi:**

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 1.000,00 di "sanzione pecuniaria", come previsto all'art. 3, comma 5, L.R. 16 del 10 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001);
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

**Occorre inoltre provvedere all'abitabilità dell'immobile.**

**I costi relativi alla pratica di agibilità (SCA), consisteranno in:**

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 3,07 per ogni vano catastale (totale circa € 3,07)
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

#### *8. Certificazioni energetiche*

Trattandosi di garage, **per l'immobile in oggetto non è richiesta attestazione di prestazione energetica** secondo la normativa vigente.

#### *9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**

**Sussiste inoltre l'ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscrizione del 11.07.2008, Reg. part. 3536 Reg. gen. 16754, Pubblico Ufficiale Cannavò Roberto).**

Pur trovandosi all'interno di un edificio di tipo condominiale, **non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.**

**Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

*10. Descrizione del bene*

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale di complessivi quattro livelli fuori terra. L'accesso avviene in maniera diretta su Via Volturno al civico n. 34.

Come meglio descritto sul rilievo architettonico riportato all'*Allegato 09*, l'immobile si articola in un vano unico. Una piccola zona all'interno di tale vano, in particolare, è caratterizzata dalla presenza di un vaso in quanto precedentemente lì era ubicato il servizio igienico.

L'edificio è certamente nato in momenti successivi, per cui i primi piani risultano avere una muratura perimetrale portante a spessore, al contrario del piano terzo che invece ha una struttura mista di tipo intelaiato con tompagni in blocchi tufacei. La copertura dell'intero edificio, in c.a., è a falde inclinate. I solai sono del tipo latero-cementizio.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta pavimentazione in marmo. Tale pavimentazione risulta piuttosto disomogenea a causa della presenza a terra delle tracce dei vecchi tramezzi che dividevano i vani componenti l'immobile quando era a destinazione residenziale. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con colori misti.

L'infisso di ingresso corrisponde ad una serranda metallica.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo peritale, regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica. Le condizioni di manutenzione risultano di scarsa qualità per quanto riguarda le facciate esterne, ovvero l'edificio richiederebbe un intervento di ristrutturazione globale. I solai dei balconi hanno i ferri di armatura a vita, in alcuni balconi infatti sono state posizionate le reti di sicurezza per evitare ulteriore caduta di calcinacci, in estese zone l'intonaco risulta caduto, molte tracce d'impianti risultano a vista. All'interno del garage le condizioni di manutenzione risultano di scarsa qualità, in particolare si segnala la presenza di zone di infiltrazione sul solaio di copertura.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato



Garage



Garage





### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Garage	29,44	35%	14,72
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 14,72 mq

### 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

#### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 395,00 ed € 580,00 per garage relativamente alla seconda semestralità del 2023, ovvero quella di più recente pubblicazione.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE GARIBALDI-MURGANZIO-VERDI-TESTA-SETTEMBRINI-ALAIMO-MILLE-DONIZZETTI-COLOMBO-IACOPO-PITAGORA-PZE UMBERTO I-DUOMO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	910	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	465	680	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	395	580	L	1,9	2,7	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente in linea con i valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, dell'accessibilità diretta su strada, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 480,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 480,00 \times 14,72 \text{ mq di } S_c) = \text{€ } 7.065,60$$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $V_{cr} = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini, si individua tra 1,90 €/mq e 2,70 €/mq il valore locativo per garage nella zona in cui ricade l'immobile.

Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 2,30 x 14,72 mq = 33,86 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 406,32. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 406,32 - (15\% \text{ di } R) = € 345,37$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 345,37 / 0.04 = € 8.634,25$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 7.065,60 + € 8.634,25)/2 = € 7.849,92$$

**Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.**

### CONCLUSIONI

**In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:**

$$\underline{V = € 5.400,00}$$



La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

### ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Atto di compravendita
- *Allegato 03*: Indagine catastale
- *Allegato 04*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 05*: Indagine Ufficio Anagrafe
- *Allegato 06*: Indagine Urbanistica
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 08*: Visura APE
- *Allegato 09*: Rilievo metrico dell'immobile

Siracusa, 09 Settembre 2024

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

Arch. Alberto Reale