

Creditore procedente:

▪ **OMISSIS**

con Avv. Barbaro Alessandro –V. Orso Corbino 7 – 98124 Messina -
PEC avvalessandrobarbaro@puntopec.it

Debitore:

▪ **OMISSIS** – Via Damiano Chiesa 6-8 Lentini

IMMOBILE SITO A LENTINI V. DAMIANO CHIESA 6-8_ N.C.E.U. F.91 P.LLA 3691

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

1. IMMOBILE SITO A LENTINI V. DAMIANO CHIESA 6 - 8 – N.C.E.U. F. 91 P.LLA 3691

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande



SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	LOTTO 1	5
6.	Elenco allegati	15

1.PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.: GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) V.le Lido C. Santuccio n°81, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata Esperto Estimatore nella procedura a frontespizio con provvedimento in udienza del 15/07/24. Viene nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 19/07/24 deposita atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, l'Esperto esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 9 Agosto 2024 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Lentini in V. Damiano Chiesa 6-8.

Le parti vengono regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n° 20054525064-9 il Sig. OMISSIS (ALL.A) e i Creditori a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta e al Custode, non è presente nessuno per cui non è possibile effettuare l'accesso; si rinviando le operazioni al 26/09/24. In tale data la scrivente si reca sui luoghi insieme al Custode e il debitore, avvertito dal Custode, è presente sui luoghi e consente l'accesso. In tale data si svolgono tutte le operazioni di rilievo necessarie per adempiere al mandato, come da verbale (ALL.C).

Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi strumentali necessari per rispondere al quesito, è caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale non solo si esaminano i luoghi di causa, ma si assumono pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e presso lo studio del Notaio La Ciura Sebastiano. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL.D).

La fase di rilievo ha il fine di valutare gli immobili nel loro complesso anche per verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite le operazioni preliminari sopra menzionate si procede alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

1) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 91 particella 3691

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1

L'immobile sopra elencato è un'unità autonoma a destinazione residenziale, costituita da piano terra, primo e secondo, ubicata in una zona periferica del Comune di Lentini.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Abitazione di tipo popolare in catasto fabbricati al foglio 91 particella 3691 di 5,5 vani cat. A/4 – classe 2, in Lentini V. Damiano Chiesa 6-8 P.T./P.1°/P.2°.

Dalle visure storiche (ALL.E) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato. Risulta in atti la planimetria catastale (ALL.G) che non è conforme allo stato di fatto, a piano terra risultano realizzate delle modifiche interne. Al fine di rendere la planimetria catastale conforme allo stato di fatto, è necessario aggiornamento catastale tramite DOCFA.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 300,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 350,00

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di un unico immobile è possibile individuare un solo lotto di vendita e, più precisamente:

LOTTO 1 – immobile autonomo, a destinazione residenziale, che si sviluppa su tre livelli.

Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio **91 particella 3691**



LOTTO 1



4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

E' sottoposta a pignoramento un'unità abitativa autonoma che si sviluppa fra il piano terra, il primo e il secondo livello, ubicata in una zona periferica del Comune di Lentini. La via in cui l'immobile è ubicato è un vicolo stretto, per nulla agevole, raggiungibile esclusivamente a piedi percorrendo una scalinata. Dalle indagini effettuate emerge che in origine esisteva un organismo edilizio differente che è stato demolito e ricostruito. Il LOTTO 1 ha destinazione residenziale. Coordinate LAT. 37° 16' 58,9" N/LONG.15° 00' 15,3"E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un'unità abitativa che si sviluppa fra il piano terra, il primo e il secondo livello, ubicata in una zona periferica degradata a destinazione residenziale. Data la data riportata sul titolo edilizio, si suppone che l'edificazione del manufatto risalgia alla fine degli anni sessanta, il progetto prevedeva la realizzazione di un piano terra e di un primo livello, il vano scala proseguiva a secondo livello per raggiungere il terrazzo. Quindi, da progetto, a secondo livello era previsto il vano scala e il terrazzo, mentre oggi il secondo livello è stato edificato quasi totalmente. Il manufatto presenta problemi di umidità da risalita e infiltrazioni in più ambienti, non è presente impianto di riscaldamento, è presente esclusivamente una pompa di calore, in cucina è presente una bombola a gas, la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso scaldabagno

elettrico, gli infissi del piano terra e del primo sono in legno con scuri, come in legno sono le porte interne; al secondo livello troviamo alcuni infissi in alluminio. In generale il bene presenta un pessimo livello di manutenzione e risulta necessaria una ristrutturazione profonda. Finiture e impianti risalgono all'epoca di edificazione, ma non sono stati mantenuti. I prospetti sono intonacati, ma andrebbero realizzati consistenti interventi di manutenzione. Al bene si accede tramite portone che conduce al vano scala, sprovvisto di pavimentazione, oppure tramite porta finestra che conduce ad un vano unico, destinato a cucina, al cui interno è stato ricavato un ulteriore vano destinato a wc; nel sottoscala è stato realizzato un ripostiglio. Il piano terra ha subito delle modifiche interne per cui la pavimentazione e il bagno sono di epoca più recente, ma comunque il livello manutentivo è scarso. A primo livello sono ubicati, un bagno, una camera e un ripostiglio mentre, a secondo livello, una cameretta, un ulteriore vano e il terrazzo in cui è posizionato un ripostiglio. La copertura è piana e in alcune parti sono presenti delle lastre di amianto che vanno opportunamente smaltite. L'immobile presenta uno scarso sistema distributivo, la struttura portante è in muratura, le pareti interne sono intonacate, quelle del bagno e della cucina in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica a pian terreno mentre, a primo e secondo livello troviamo piastrelle in graniglia di marmo. Si palesano in vari ambienti tracce di infiltrazioni provenienti dalle pareti perimetrali, tracce di umidità da risalita e infiltrazioni dalla copertura a secondo livello.

L'unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.H):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Ingresso	2,00	Scarse
Cucina	18,80	Scarse
Ripostiglio	1,15	Scarse
Bagno	3,10	Scarse
Camera	12,90	Scarse
Bagno	3,40	Scarse

Rip.	2,50	Scarse
Corridoio	4,68	Scarse
Camera	12,38	Scarse
Vano	4,30	Scarse
Ripostiglio	0,80	Scarse
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE	66,01 m ² ≈ 66 m²	

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Balcone	1,96	Scarse
Terrazzo	7,86	Scarse

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 91 p.lla 3691

In ditta

OMISSIS_ proprietà 1/1

Il bene alla data del sopralluogo risulta abitato dal debitore esecutato.

4.4. – 4.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

i) *vincoli che restano a carico dell'acquirente*

- Secondo la Tavola di Zonizzazione di PRG l'unità rientra in zona S0 ad Alta e Media Instabilità vincolata a quanto previsto dall'Art. 70 delle Norma Tecniche di PRG. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che implicino una riduzione della densità edilizia.
- Il bene rientra in zona B1 Art. 36 Norme Tecniche di PRG secondo cui, tra le altre prescrizioni, l'altezza massima degli immobili è vincolata alla larghezza degli spazi pubblici su cui gli stessi prospettano (punto 8 Art. 36 NTA di PRG).

vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.I):

- **ipoteca volontaria** iscritta il 03/10/08 ai nn°: R.P. 5046/R.G. 23095 Rep. N°19657 del 02/10/08 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 21/01/2013 ai nn°: R.P. 858/R.G. 1149 Rep. N°538 del 15/01/2013 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 29/04/24 ai nn°: R.P. 6593/R.G. 8237 Rep. N°1489 del 12/04/24 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- Il bene pignorato risulta altresì iscritto nella Procedura Esecutiva iscritta al R.G. 28/2013 assegnata alla Dott.ssa Cultrera estinta il 24/01/17.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

dalle visure ipotecarie e dalla Relazione Notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio La Ciura Sebastiano del 02/10/2008 Rep. 19656 trascritto il 03/10/2008 ai nn.: R.P. 15223/ R.G. 23094 (ALL.L) a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **Denuncia di Successione** del 02/12/03 n. 544/183 trascritta il 03/04/2004 ai nn. 7480/5247.
- **Denuncia di Successione** dell'1/09/71 n. 252/151 trascritta il 24/11/1971 ai nn. 29609/25069.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Francesco Di Mari del 26/07/68 Rep. 54979 trascritto il 20/08/68 ai nn.: R.P. 17652/R.G. 20569.

4.6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dagli atti di provenienza è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Lentini al F.91 particella 3691, si sviluppa fra il piano terra, il primo e il secondo livello ed è destinato ad abitazione;

- Dalle indagini effettuate presso gli Archivi Comunali emerge che per l'immobile in oggetto risulta rilasciato Nulla Osta n°157 del 23/06/67 (ALL.M) e non risultano in atti ulteriori titoli abilitativi.
- Non risulta rilasciato Permesso di Abitabilità.
- Risulta deposita la planimetria catastale che non è conforme allo stato di fatto.

4.7. POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE EVENTUALI ABUSI COMMESSI E INDICAZIONE DEI COSTI

Dopo un'attenta analisi si è constatato che il LOTTO 1 non è conforme al progetto oggetto di Nulla Osta per varie ragioni:

- 1) a P.T. e a P.1° sono state realizzate delle modifiche interne che riguardano la distribuzione degli ambienti;
- 2) la forma della scala è diversa rispetto al progetto approvato;
- 3) a P.2° la cubatura realizzata è maggiore rispetto a quella prevista da progetto, di fatto quasi tutta la superficie del terrazzo viene edificata; nel progetto approvato a secondo livello era previsto solo il vano scala, la restante superficie era occupata dal terrazzo oggi, invece, troviamo due vani e un ripostiglio.

1) Le modifiche interne possono essere regolarizzate presentando una SCIA in sanatoria Art. 36 DPR 380/01 (Art. 14 L.R. 16/16 e successive) pagando un'oblazione.

2) Va fatta una precisazione per le modifiche apportate alla scala, trattasi di modifiche interne, ma devono rispettare non solo la disciplina urbanistica, ma anche quella edilizia (Genio Civile). Pur volendo far riferimento per la regolarizzazione all'Art. 36 bis D.L. 69/24 - Salva Casa, recepito con Delibera Regione Sicilia n. 326 11/10/24, che fa riferimento alla conformità alla disciplina urbanistica attualmente vigente e al rispetto dei requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso, in tale caso non si può datare l'epoca dell'abuso pertanto, anche dal punto di vista edilizio, si deve fare riferimento alla disciplina vigente oggi. Considerati i vincoli della zona, che non si è in grado di formulare ipotesi sulla struttura dell'edificio, che non si è in grado di datare l'abuso, non si può affermare se il bene sia o meno resistente anche, eventualmente, da un punto di vista sismico e, quindi, essere conforme alla disciplina edilizia vigente oggi. In tale fase non è possibile eseguire una valutazione dettagliata dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia, in quanto potrebbe essere necessario un

adeguamento dell'organismo da un punto di vista sismico, con l'esecuzione di nuove opere. Fatte tali premesse in fase di stima si applicherà un coefficiente correttivo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia con la consapevolezza che l'iter strutturale e, quindi, il suo costo può essere definito solo dopo opportune verifiche e non in questo momento.

3) La sopraelevazione del secondo livello non si può regolarizzare nemmeno da un punto di vista urbanistico, poiché l'altezza massima del manufatto non rispetta i limiti fissati in relazione alla larghezza della strada su cui prospetta l'edificio. Pertanto si quantificano, orientativamente, gli oneri per la demolizione del secondo livello, con i relativi ripristini per passare da un solaio intermedio a terrazzo, quindi esterno. Si considerano anche gli oneri per la dismissione delle lastre di amianto presenti in copertura.

Dato il bene e in virtù delle problematiche evidenziate si ritengono tutte queste operazioni non convenienti da un punto di vista economico.

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono i libretti dei condizionatori installati e, da quanto comunicato dall'Assessorato dell'Energia Regione Siciliana, non è presente nell'Archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati Ape per l'immobile oggetto di Procedura.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima: *metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona.

Fonti d'informazione utilizzate:

- Agenzie immobiliari.
- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 – I semestre.

Stima sintetico - comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore dell'immobile viene determinato non solo in funzione della sua consistenza e della zona ma, anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 650,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile

i) Caratteristiche posizionali e ubicazione	0,90
ii) Tipologia edilizia	1,00
iii) Vetustà	0,80
iv) Stato conservazione	0,80
v) Regolarizzazione edilizio-urbanistica (compresa regolarizzazione catastale e considerando orientativamente iter strutturale)	0,85
vi) Demolizione-ripristini per abusi non sanabili	0,75
vii) <u>Dismissione amianto</u>	0,99
Coeff. Correttivo Complessivo	≈ 0,36

Applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario:

$$€/m^2 650 \times 0,36 = 234 €/m^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi

$$€/m^2 234 - 10\% \approx €/m^2 211$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.T. - P.1. - P.2. 100%) + Sup. Ornamento (Terrazzo 35% - Balcone 25%)

$$\text{Sup. Coperte} = 30,71 \text{ m}^2 + 27,18 \text{ m}^2 + 19,92 \text{ m}^2 = 77,81 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Ornamento} = 1,96 \text{ m}^2 (25\%) + 7,86 \text{ m}^2 (35\%) = 3,24 \text{ m}^2$$

$$\text{SUP. COMMERCIALE} = 77,81 \text{ m}^2 + 3,24 \text{ m}^2 = 81,05 \text{ m}^2 \approx \mathbf{81 \text{ m}^2}$$

$$(€/m^2 211 \times m^2 81) = € 17.091 \approx € 17.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

VL1 = € 17.000 (diconsi euro diciassettemila/00)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 146/2024 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Lentini in V. Damiano Chiesa 6-8 N.C.E.U. del Comune di Lentini al F.91 p.la 3691

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/84 (c.f.: GRNMNL84D43F952Q), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2033, con studio in Avola (SR) V.le Lido C. Santuccio n°81, nominata esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 1 = € 17.000,00 (diconsi euro diciassettemila/00)

Avola, 05/11/24

L'esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande



5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B – Comunicazioni parti;
- 2) All. C – Verbale;
- 3) All. D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E – Visure Catastali;
- 5) All. F – Estratto di Mappa;
- 6) All. G – Planimetria catastale;
- 7) All. H – Rilievo;
- 8) All. I – Ispezioni Ipotecarie;
- 9) All. L – Atto di provenienza;
- 10) All. M – Nulla Osta.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Avola, 05/11/24

L'esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

