

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Reg. Esec. Imm. n. 215/2023
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura promossa da: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: **Ing. SCARNATO FRANCESCO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Scarnato Francesco
Viale Scala Greca n. 242 – Siracusa
Tel. 0931/750514

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell'incarico	2
3. Formazione dei Lotti di Vendita	2
4. Lotto 1 - Stima del garage sito nella Via G. Carducci n. 41	3
4.1 Descrizione del bene	4
4.2 Stato occupazionale del bene	5
4.3 Atto di provenienza	5
4.4 Regolarità urbanistica del bene	5
4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	7
4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	9
4.7 Certificazione energetica	10
4.8 Stima del lotto pignorato	10
4.8.1 Determinazione della superficie commerciale	11
4.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo	12
4.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione	13
4.8.4 Conclusioni	14
5. Lotto 2 - del garage sito nella Via G. Carducci n. 39	14
5.1 Descrizione del bene	15
5.2 Stato occupazionale del bene	16
5.3 Atto di provenienza	17
5.4 Regolarità urbanistica dei beni	17
5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	19
5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	20
5.7 Certificazione energetica	21
5.8 Stima del lotto pignorato	22
5.8.1 Determinazione della superficie commerciale	22
5.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo	23
5.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione	24
5.8.4 Conclusioni	25
6. Lotto 3 - Stima dell'immobile sito nella Via G. Carducci n. 37	26



6.1 Descrizione del bene	27
6.2 Stato occupazionale del bene	29
6.3 Atto di provenienza	29
6.4 Regolarità urbanistica del bene	30
6.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	33
6.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	34
6.7 Certificazione energetica	35
6.8 Stima del lotto pignorato	36
6.8.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	36
6.8.2 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i>	38
6.8.3 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	39
6.8.4 <i>Conclusioni</i>	40



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 215/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Procedura promossa da: *Itaca SPV srl*

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: *Giovanni Tumino*

contro:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto decreto del 28/12/2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in questione (allegato 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 09/01/2024, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente.

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato si compone dei seguenti beni immobili:
- Autorimessa sita in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 41, piano terra,



censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 9016, sub. 1,

Categoria C/6;

- Autorimessa sita in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 39, piano terra,

censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 9016, sub. 2,

Categoria C/6;

- Appartamento sito in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 37, piano terra, primo, secondo e terzo, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 9016, sub. 3, Categoria A/4.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Sergio Spinoso, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13/02/2024, successivamente differite al giorno 12/03/2024 a causa della irreperibilità della parte esecutata (allegato 2).

All'incontro stabilito ha partecipato l'Avv. Sergio Spinoso, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni, il [REDACTED] [REDACTED], parte debitrice che ha consentito l'accesso al compendio pignorato, oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di sopralluogo (allegato 3).

3. Formazione dei Lotti di Vendita

Sulla scorta dei documenti in atti, delle risultanze catastali ed urbanistiche acquisite presso gli Uffici competenti, nonché in relazione allo stato dei luoghi visionato, lo scrivente ritiene di poter individuare tre lotti di vendita come di seguito elencati:

- **Lotto 1** - Autorimessa sita in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 41, piano terra;

- **Lotto 2** – Autorimessa sita in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 39,

piano terra;

- **Lotto 3** – Appartamento sito in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 37,

piano terra, primo, secondo e terzo;

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione di ciascun lotto, nonché la stima del valore di mercato degli stessi.

4. **Lotto 1 - Stima del garage sito nella Via G. Carducci n. 41**

Il bene facente parte del primo lotto di vendita è rappresentato da un'autorimessa, posta al piano terra di una palazzina indipendente su quattro piani (da terra a terzo), ricadente in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 41, viabilità posta nella zona popolare sud-est del centro abitato.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,286466° - LON. 15,004939°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione

dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 4.

4.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade al piano terra di una palazzina indipendente su quattro elevazioni fuori terra (da piano terra a terzo), allo stato odierno appartenente alla stessa parte esecutata, edificato nella prima metà degli anni '70 nella Via Carducci, viabilità periferica del centro urbano di Lentini.

L'autorimessa in oggetto ha un'altezza interna di 4,30 mt e occupa una superficie netta di mq. 26,85, confinando ad ovest con la viabilità pubblica, a sud con proprietà [REDACTED] a est con proprietà [REDACTED] (o aventi causa) e a nord con proprietà della stessa parte esecutata, di cui al successivo lotto di vendita n. 2.

L'accesso al bene avviene sia dalla saracinesca posta su pubblica via, sia dall'adiacente autorimessa, di cui al successivo lotto di vendita, sussistendo un collegamento diretto tra ambienti.

La struttura portante dell'edificio è in c.a., con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con blocchetti quadrati di arenaria.

Internamente gli intonaci si presentano in parte degradati, mentre il piano di calpestio è privo di pavimentazione, essendo presente solo un battuto cementizio.

L'impianto elettrico non è a norma, essendo privo di interruttore salvavita, ed è in ogni collegato al contatore generale dell'appartamento.

Allo stato odierno, come riportato nel dossier fotografico, l'immobile versa in discrete condizioni e presenta sia un soppalco in legno che un piccolo servizio igienico, in alcun modo autorizzati dal Comune di Lentini, che andranno rimossi.



La tabella 1 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 1

Struttura portante	Struttura in c.a.
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Blocchetti squadri di arenaria
Pavimenti	Assente
Infissi esterni/interni	Saracinesca in ferro
Impianti	elettrico

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4-1.

4.2 Stato occupazionale del bene

Dalle indagini compiute in loco e secondo quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, l'immobile allo stato attuale risulta occupato e utilizzato dalla stessa parte debitrice.

4.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del bene è pervenuta per l'intero al Sig. [REDACTED] ([REDACTED]) per atto di compravendita del 13/02/2008, rogato in Carlentini (SR) dal Notaio Dott. Maria Grazia Banna, rep. 6205 – racc. 1717, trascritto in Siracusa il 15/02/2008 ai nn. 3689/2488, da potere del [REDACTED]

Al dante causa pervenne per atto di compravendita del 30/03/1995 rogato in Lentini dal Notaio Dott. Sebastiano La Ciura, rep. 5296, trascritto in Siracusa il 20/04/1995 ai nn. 5966/4446 da potere di [REDACTED]

Si rimanda integralmente al contenuto dell'atto riportato nell'allegato 4-2.

4.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Lentini (SR) si rileva che

l'immobile ricade nella zona omogenea B2 – “Centro urbano con edilizia intensiva” di cui all’art. 37 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Lentini (SR), giusta istanza del 26/02/2024 (allegato 4-3).

Dalle indagini condotte presso l’archivio comunale, si è accertato che:

- Il piano terra è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 88 del 21/10/1974, rilasciata alla ditta [REDACTED] e con la quale è stata autorizzata la demolizione di un fabbricato esistente e l’edificazione di un edificio di due piani fuori terra (piano terra e primo);
- Con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 25/01/2008 rilasciata alla ditta [REDACTED], oltre a sanare la sopraelevazione di ulteriori due piani del fabbricato, veniva regolarizzato il frazionamento del piano terra nella sua configurazione attuale e la chiusura di un originario pozzo luce sul lato sud-est.
- L’immobile è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità, mai richiesto dai proprietari;
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l’immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato non coincide con il progetto approvato dal Comune di Lentini, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate.

Il sopralluogo ha, infatti, rilevato la presenza di un bagnetto nella zona d’angolo del garage, un collegamento con l’adiacente autorimessa di proprietà dello stesso debitore, nonché la realizzazione di un soppalco, tutte opere non autorizzate e che andranno demolite, ripristinando lo stato dei luoghi approvato.



Progetto in sanatoria

Stato di fatto rilevato

Per la rimozione delle opere abusivamente realizzate, la chiusura del collegamento con l'adiacente autorimessa, il trasporto e il conferimento a discarica dei materiali di risulta, si stima un importo di € 1.500,00.

Poiché l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità, lo stesso potrà essere richiesto, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti e di una dichiarazione di idoneità statica, già prodotta in seno al titolo in sanatoria rilasciato dal Comune di Lentini.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per l'ottenimento del suddetto titolo sia stimabile in € 2.500,00 incluse competenze tecniche e oneri.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 4-3.

4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Lentini:

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 9016, sub. 1, Categoria C/6,

Classe 2, Consistenza 26 mq, Rendita catastale € 44,31, Piano Terra (allegato 4-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato all'esecutato

() per l'intera proprietà.

L'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione per bonifica dell'identificativo

catastale operata in data 02/03/2015, prot. SR0028385 in atti dal 02/03/2015.

Dal 14/03/1989 e fino al 02/03/2015, prima della variazione sopra citata,

l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 92, p.lla n. 796 , sub. 1, Categoria C/6,

Classe 2, Consistenza 26 mq, Rendita catastale € 44,31, Piano Terra (allegato 4-4).

A sua volta, l'attuale categoria catastale deriva dalla variazione intervenuta per

cambio di destinazione d'uso da appartamento a garage in data 14/03/1989.

Prima del 14/03/1989, l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 92, p.lla n. 796 , sub. 1,

Categoria A/6, Classe 4, Consistenza 1 vano, Rendita catastale L. 166, Piano

Terra (allegato 4-4).

Poiché non è presente in atti la planimetria catastale dell'immobile, lo scrivente ha

presentato richiesta di rasterizzazione dell'elaborato planimetrico all'Agenzia delle

Entrate - Ufficio del Territorio, giusta istanza a mezzo pec del 12/04/2024.

A seguito di tale richiesta l'ufficio provvedeva all'abbinamento planimetrico, che

dovrà comunque essere aggiornato con la presentazione della pratica DOCFA, in

relazione alla rimozione del collegamento con l'adiacente autorimessa.

Per tale attività si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi

di presentazione della pratica.

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 16/04/2024, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 4-5).

Si rappresenta che le formalità di seguito elencate sono state svolte non solo sull'attuale identificativo dell'immobile, ma anche sui precedenti estremi catastali che individuavano il bene in questione.

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Trascrizioni

1) Trascrizione RG n. 17821 - RP n. 14006 del 21/09/2023, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 02/08/2023, rep. 3082/2023 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore della [redacted] srl contro [redacted] ([redacted]) per l'intera proprietà.

Iscrizioni

1) Iscrizione RG n. 3691 - RP n. 682 del 15/02/2008 per un capitale di € 110.000,00 oltre interessi e un montante di € 165.000,00, nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo bancario per rogito del Notaio Dott. Banna Maria Grazia del 13/02/2008, rep. 6207 - racc. 1719, in favore del [redacted] contro [redacted] ([redacted]) per l'intera proprietà;

Le tabelle seguenti (2-3-4) riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 2

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
Quesito	risposta
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 3

Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

quesito	risposta
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- TRASCRIZIONE del 05/10/2023 RG 17821 – RP 14006 - ISCRIZIONE del 15/02/2008 RG 3691 – RP 682

Tabella 4**Altre informazioni per l'acquirente**

quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	██████████ - Atto di vendita del 13/02/2008, rogato dal Notaio Dott. Banna Maria Grazia di Carlentini, da potere ██████████ ██████████

4.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione non è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., non ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

4.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

- A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;
- B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari

residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

4.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);
- Superficie esterne (10%)

La seguente tabella 5 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 5: Superficie autorimessa a piano terra (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	1,20	1,00	1,20
2) muro a confine con altre prop.	8,00	0,50	4,00
3) superficie utile netta	26,85	1,00	26,85
Totale			32,05

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 32,05.

La superficie commerciale calcolata si intende al netto delle opere abusive che dovranno esse demolite.

4.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 600,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale riportato nella seguente tabella 6.

Tabella 6

Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	0,92
Intrinseche e tecnologiche	0,73
Situazione giuridica e urbanistica	0,92

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,618

Il punteggio così ottenuto, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 370,80.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 11.884,14 come di seguito riportato:

$$370,80 \text{ €/mq} \times 32,05 \text{ mq} = \text{€ } 11.884,14$$

4.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 70,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,43%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 13.273,14, come

riportato nella seguente tabella 7.

Tabella 7

Canone mensile lordo	€ 70,00
Reddito annuo lordo	€ 840,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€ 588,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	4,43%
Totale	€ 13.273,14

4.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € 13.000,00, come indicato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

Procedimento sintetico	€ 11.884,14
Procedimento analitico	€ 13.273,14
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 12.578,64

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per demolizione abusi e agibilità immobile:	€ 4.000,00
- Spese per regolarizzazione catastale:	€ 500,00
- SOMMANO:	€ 4.500,00

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 1 = € 13.000,00

5. Lotto 2 - del garage sito nella Via G. Carducci n. 39

Il bene facente parte del secondo lotto di vendita è rappresentato da un'autorimessa, posta al piano terra di una palazzina indipendente su quattro piani

(da terra a terzo), ricadente in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 39, viabilità posta nella zona popolare sud-est del centro abitato.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.



LAT. 37,286466° - LON. 15,004939°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 5.

5.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade al piano terra di una palazzina indipendente su quattro elevazioni fuori terra (da piano terra a terzo), allo stato odierno appartenente alla stessa parte esecutata, edificato nella prima metà degli anni '70 nella Via Carducci, viabilità periferica del centro urbano di Lentini.

L'autorimessa in oggetto ha un'altezza interna di 4,30 mt e occupa una superficie netta di mq. 17,65, confinando ad ovest con la viabilità pubblica, a sud con

proprietà della stessa parte eseguita, di cui al precedente lotto di vendita n. 1, a est

con proprietà [REDACTED] e a nord con proprietà della stessa

parte eseguita, di cui al successivo lotto di vendita n. 3.

L'accesso al bene avviene sia dalla saracinesca posta su pubblica via, sia

dall'adiacente autorimessa, di cui al precedente lotto di vendita, sia dal vano scala

afferre l'appartamento di cui al lotto di vendita n. 3, sussistendo un collegamento

diretto tra ambienti.

La struttura portante dell'edificio è in c.a., con solai in latero-cemento, mentre i

tamponamenti sono stati realizzati con blocchetti quadrati di arenaria.

Internamente gli intonaci si presentano degradati, mentre il piano di calpestio è

privo di pavimentazione, essendo presente solo un battuto cementizio.

L'impianto elettrico non è a norma, essendo privo di interruttore salvavita, ed è

collegato al contatore generale dell'appartamento.

Allo stato odierno, come riportato nel dossier fotografico, l'immobile versa in discrete condizioni di conservazione.

La tabella 9 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 9

Struttura portante	Struttura in c.a.
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Blocchetti quadrati di arenaria
Pavimenti	Assente
Infissi esterni/interni	Saracinesca in ferro
Impianti	elettrico

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 5-1.

5.2 Stato occupazionale del bene

Dalle indagini compiute in loco e secondo quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, l'immobile allo stato attuale risulta occupato e utilizzato dalla

stessa parte debitrice.

5.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del bene è pervenuta per l'intero al Sig. [REDACTED] ([REDACTED]) per atto di compravendita del 13/02/2008, rogato in Carlentini (SR) dal Notaio Dott. Maria Grazia Banna, rep. 6205 – racc. 1717, trascritto in Siracusa il 15/02/2008 ai nn. 3689/2488, da potere del Sig. [REDACTED]).

Al dante causa pervenne per atto di compravendita del 30/03/1995 rogato in Lentini dal Notaio Dott. Sebastiano La Ciura, rep. 5296, trascritto in Siracusa il 20/04/1995 ai nn. 5966/4446 da potere [REDACTED].

Si rimanda integralmente al contenuto degli atti riportati nell'allegato 5-2.

5.4 Regolarità urbanistica dei beni

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Lentini (SR) si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B2 – “*Centro urbano con edilizia intensiva*” di cui all'art. 37 delle N.T.A.

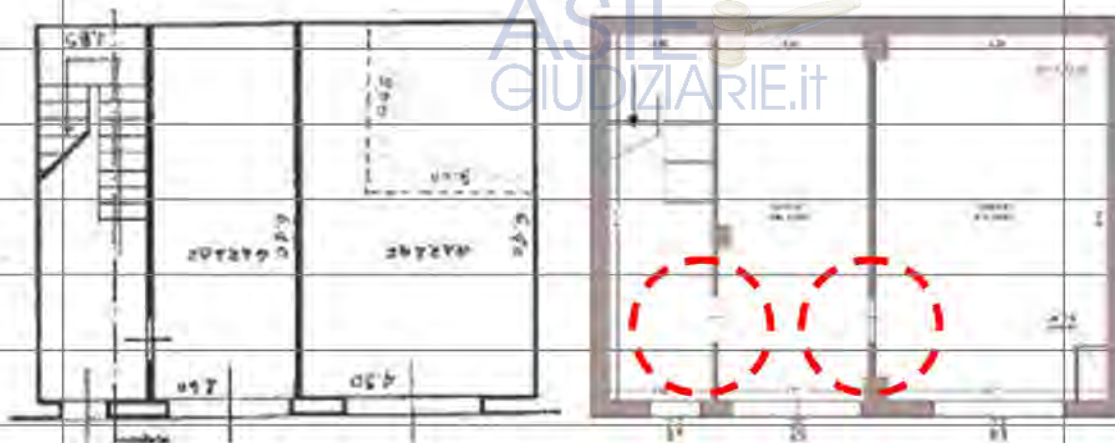
Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Lentini (SR), giusta istanza del 26/02/2024 (allegato 5-3).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

- Il piano terra è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 88 del 21/10/1974, rilasciata alla ditta [REDACTED] e con la quale è stata autorizzata la demolizione di un fabbricato esistente e l'edificazione di un edificio di due piani fuori terra (piano terra e primo);

- Con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 25/01/2008 rilasciata alla ditta ██████████, oltre a sanare la sopraelevazione di ulteriori due piani del fabbricato, veniva regolarizzato il frazionamento del piano terra nella sua configurazione attuale e la chiusura di un originario pozzo luce sul lato sud-est.
- L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità, mai richiesto dai proprietari;
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato coincide con il progetto approvato dal Comune di Lentini, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate, a meno di rilevare la presenza della porta che oggi collega il cespite in questione con l'adiacente autorimessa e cui costi di demolizione sono già stati indicati nel lotto precedente.



Progetto in sanatoria

Stato di fatto rilevato

L'unico elemento autorizzato, ma che dovrà essere eliminato per consentire la separazione fisica tra lotti contigui è la porta che collega il vano scala afferente il successivo lotto di vendita con l'autorimessa in oggetto.

Per tale attività si stima un costo di € 500,00 iva inclusa.

Poiché l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità, lo stesso potrà essere

richiesto, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti e di una dichiarazione di idoneità statica, già prodotta in seno al titolo in sanatoria rilasciato dal Comune di Lentini.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per l'ottenimento del suddetto titolo sia stimabile in € 2.500,00 incluse competenze tecniche e oneri.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 5-3.

5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Lentini:

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 9016, sub. 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita catastale € 27,27, Piano Terra (allegato 5-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato all'esecutato Sig.

[REDACTED] per l'intera proprietà.

L'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione per bonifica dell'identificativo catastale operata in data 02/03/2015, prot. SR0028385 in atti dal 02/03/2015.

Dal 14/03/1989 e fino al 02/03/2015, prima della variazione sopra citata,

l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 92, p.lla n. 796, sub. 2, Categoria C/6,

Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 27,27, Piano Terra (allegato 5-4).

A sua volta, l'attuale categoria catastale deriva dalla variazione intervenuta per cambio di destinazione d'uso da appartamento a garage in data 14/03/1989.

Prima del 14/03/1989, l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 92, p.lla n. 796 , sub. 2, Categoria A/6, Classe 4, Consistenza 1 vano, Rendita catastale L. 166, Piano Terra (allegato 5-4).

La planimetria catastale, pur essendo conforme con lo stato di fatto, dovrà tuttavia essere sostituita a seguito della chiusura delle porte che oggi collegano il bene in questione con i lotti di vendita adiacenti.

Si ritiene necessario procedere, pertanto, con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 17/04/2024, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 5-5).

Si rappresenta che le formalità di seguito elencate sono state svolte non solo sull'attuale identificativo dell'immobile, ma anche sui precedenti estremi catastali che individuavano il bene in questione.

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Trascrizioni

- 1) Trascrizione RG n. 17821 - RP n. 14006 del 21/09/2023, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 02/08/2023, rep. 3082/2023 emesso dal

Tribunale di Siracusa in favore della ITACA SPV srl contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà.

Iscrizioni

1) Iscrizione RG n. 3691 – RP n. 682 del 15/02/2008 per un capitale di € 110.000,00 oltre interessi e un montante di € 165.000,00, nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo bancario per rogito del Notaio Dott. Banna Maria Grazia del 13/02/2008, rep. 6207 – racc. 1719, in favore del [REDACTED] contro [REDACTED] ([REDACTED]) per l'intera proprietà;

Le tabelle seguenti (10-11-12) riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 10

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>Quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 11

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- TRASCRIZIONE del 05/10/2023 RG 17821 – RP 14006 - ISCRIZIONE del 15/02/2008 RG 3691 – RP 682

Tabella 12

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] - Atto di vendita del 13/02/2008, rogato dal Notaio Dott. Banna Maria Grazia di Carlentini, da potere di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

5.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione non è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma

II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., non ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

5.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

5.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità

immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);

- muri divisori tra diverse proprietà (50%);

La seguente tabella 13 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 13: Superficie autorimessa a piano terra (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	0,90	1,00	0,90
2) muro a confine con altre prop.	3,20	0,50	1,60
3) superficie utile netta	17,65	1,00	17,65
Totale			20,15

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 20,15.

5.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 600,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 14).

Tabella 14

Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	0,92
Intrinseche e tecnologiche	0,73
Situazione giuridica e urbanistica	0,92

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,618

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 370,80.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico e dovranno essere sostenute delle spese per la demolizione delle superfetazioni rilevate.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 7.471,62, come di seguito riportato:

$$370,80 \text{ €/mq} \times 20,15 \text{ mq} = \text{€ 7.471,62}$$

5.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 40,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,43%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 7.584,65, come riportato nella seguente tabella 15.

Tabella 15

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 40,00
<i>Reddito annuo lordo</i>	€ 480,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 336,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,43%
Totale	€ 7.584,65

5.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € 8.000,00, come desumibile dalla seguente tabella 16.

Tabella 16

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 7.471,62
<i>Procedimento analitico</i>	€ 7.584,65
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 7.528,14

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica: € 3.000,00
- Spese per regolarizzazione catastale: € 500,00
- **SOMMANO:** € 3.500,00

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 2 = € 8.000,00

6. Lotto 3 - Stima dell'immobile sito nella Via G. Carducci n. 37

Il bene facente parte del terzo e ultimo lotto di vendita è rappresentato da una casa indipendente su quattro piani (da terra a terzo) ricadente in Lentini (SR) nella Via Giosuè Carducci n. 37, viabilità posta nella zona popolare sud-est del centro abitato.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,286466° - LON. 15,004939°



L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 6.

6.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto è una casa indipendente su quattro elevazioni fuori terra (da piano terra a terzo), edificata nella prima metà degli anni '70 nella Via Carducci, viabilità periferica del centro urbano di Lentini.

L'intera proprietà confina a nord con proprietà [REDACTED] [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] (o aventi causa), a sud con proprietà [REDACTED] e con autorimessa di cui al lotto n. 2 di vendita e a ovest con la Via G. Carducci.

Lo stabile si articola su quattro piani, ciascuno dei quali è raggiungibile dal solo vano scala di mq. 12,10, posto a piano terra e avente accesso dal civico n. 37 della viabilità pubblica, essendo l'edificio sprovvisto di impianto ascensore.

Il primo piano, che costituisce la zona notte dell'intero plesso, ha un'altezza interna di 2,90 ml e si compone di un corridoio di mq. 5,00 che collega tre camere da letto, rispettivamente di mq. 8,45, mq. 11,75 e mq. 17,50, e un servizio igienico di mq. 4,90.

Il bagno e la camera matrimoniale presentano un accesso su un balcone di mq. 7,90 prospiciente sulla pubblica viabilità.

Il piano secondo, avente un'altezza interna di 2,95 ml rappresenta invece la zona giorno della casa indipendente e si articola in una cucina/soggiorno di mq. 18,90, un bagno di mq. 4,00 e infine un salone di mq. 25,75.

Analogamente al piano primo, anche il piano secondo è dotato di un balcone di mq.

7,90 prospiciente la Via Carducci e avente accesso dagli ambienti principali.

Il terzo e ultimo piano ha un'altezza interna di 2,80 ml e si compone di un unico

ambiente di mq. 23,70 con annesso terrazzo di mq. 28,80, oltre una porzione di mq.

4,80 che risulta chiusa con struttura precaria.

La tabella 17, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

Tabella 17

Destinazione d'uso P.T	Superficie (mq)	Destinazione d'uso P.2	Superficie (mq)
Vano scala	12,10	Cucina/Soggiorno	18,90
Destinazione d'uso P.1	Superficie (mq)	Salone	25,75
Corridoio	5,00	Bagno	4,00
Camera da letto	8,45	Balcone	7,90
Camera da letto	11,75	Destinazione d'uso P.2	Superficie (mq)
Camera da letto	17,50	Camera	23,70
Bagno	4,90	Terrazzo	28,80
Balcone	7,90	Veranda	4,80

La struttura portante dell'edificio è c.a., con solai in latero-cemento; i tramezzi sono

stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con

blocchetti quadrati di arenaria. Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati

con elementi in ceramica, precisando che l'intera zona notte presenta una finitura in

legno (parquet). Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Esternamente lo stabile è privo di intonaco, lasciando a vista sia le componenti

strutturali (travi e pilastri) che i tamponamenti in blocchetti di arenaria.

Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in lamiera zincata, dotate di cassetto

e avvolgibile in pvc e ad anta con vetro singolo al terzo piano, mentre ai piani

inferiori le ante sono in alluminio dotate di vetrocamera.

L'alloggio è infine dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, quest'ultimo non a

norma, essendo privo di interruttore salvavita e di climatizzazione.

In sede di sopralluogo la parte esecutata ha dichiarato che le pompe di calore

individuate all'interno dell'immobile saranno smontate e ricollocate in altro luogo al momento del rilascio del bene.

In linea generale, lo stato di conservazione dell'appartamento al suo interno è buono, segnalando tuttavia la necessità di recupero e manutenzione dei ballatoi, a causa del degrado delle parti in calcestruzzo, e del soffitto all'ultimo piano affetto da infiltrazioni dalla soprastante copertura.

La tabella 18 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 18

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Blocchetti squadri/Forati
Pavimenti	Ceramica/parquet
Infissi esterni/interni	Serramenti esterni in monoblocco ed interni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 6-1.

6.2 Stato occupazionale del bene

Dalle indagini compiute in loco e secondo quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, l'immobile allo stato attuale è occupato dalla parte debitrice, utilizzandolo come propria unica residenza.

6.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del bene è pervenuta per l'intero al Sig. [REDACTED] ([REDACTED]) per atto di compravendita del 13/02/2008, rogato in Carlentini (SR) dal Notaio Dott. Maria Grazia Banna, rep. 6205 – racc. 1717, trascritto in Siracusa il 15/02/2008 ai nn. 3689/2488, da potere del Sig. [REDACTED]).
Al dante causa pervenne per atto di compravendita del 30/03/1995 rogato in

Lentini dal Notaio Dott. Sebastiano La Ciura, rep. 5296, trascritto in Siracusa il

20/04/1995 ai nn. 5966/4446 da potere di [REDACTED].

Si rimanda integralmente al contenuto degli atti riportati nell'allegato 6-2.

6.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Lentini (SR) si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B2 - "Centro urbano con edilizia intensiva" di cui all'art. 37 delle N.T.A. Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Lentini (SR), giusta istanza del 26/02/2024 (allegato 6-3).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

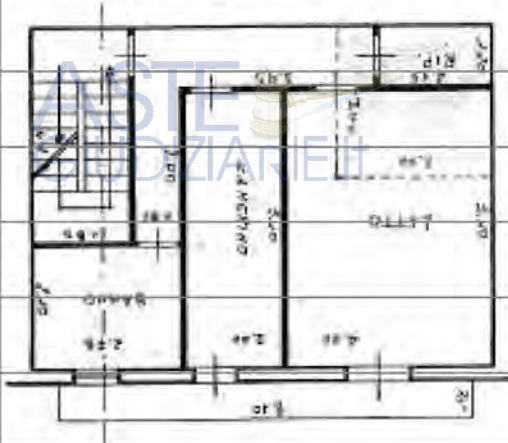
- Il piano terra è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 88 del 21/10/1974, rilasciata alla ditta [REDACTED] e con la quale è stata autorizzata la demolizione di un fabbricato esistente e l'edificazione di un edificio di due piani fuori terra (piano terra e primo);
- Con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 25/01/2008 rilasciata alla ditta [REDACTED], oltre a sanare la sopraelevazione di ulteriori due piani del fabbricato, veniva regolarizzato il frazionamento del piano terra nella sua configurazione attuale e la chiusura di un originario pozzo luce sul lato sud-est.
- L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità;
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato non coincide con il progetto approvato dal Comune di Lentini, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate, procedendo per

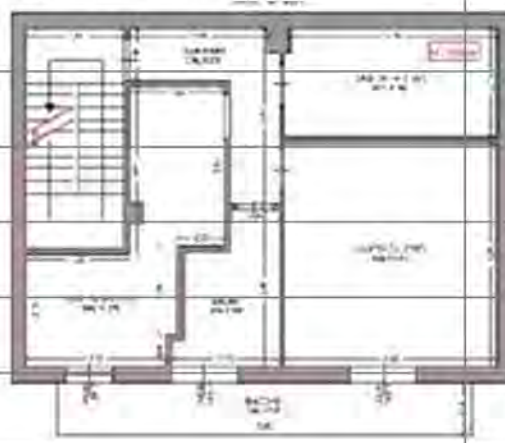
ciascun piano ad elencare le difformità accertate.

1) Piano primo

La planimetria del progetto approvato relativo al primo piano dell'immobile presentava una distribuzione interna completamente differente rispetto quanto accertato, con ampliamenti o trasformazione degli originali locali.



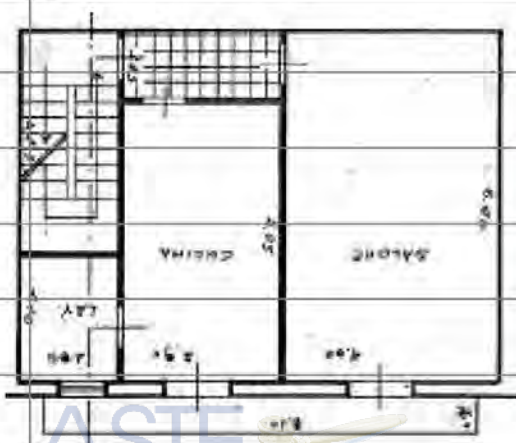
Progetto in sanatoria



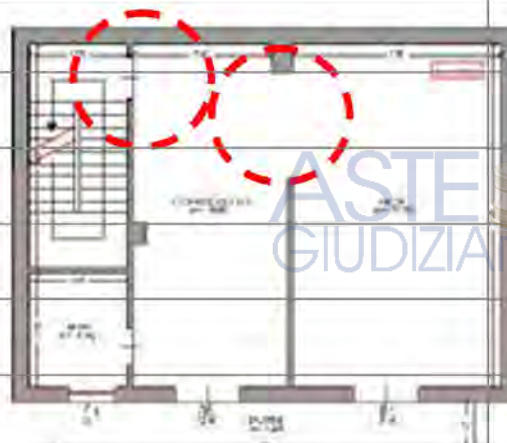
Stato di fatto rilevato

2) Piano secondo

La planimetria del progetto approvato relativo al secondo piano dell'immobile presentava una distribuzione del tutto analoga a quella rilevata dallo scrivente, a meno dell'abolizione del tramezzo che separava un piccolo disimpegno con il locale cucina e la formazione di un'ampia apertura che collega l'ambiente in questione con il salone.



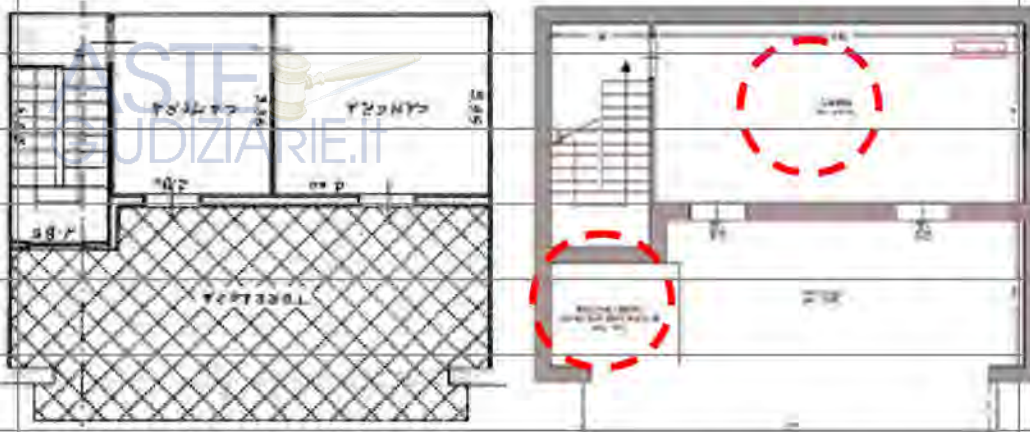
Progetto in sanatoria



Stato di fatto rilevato

3) Piano terzo

Anche il terzo e ultimo piano presente evidenti differenze di distribuzione interna rispetto il progetto approvato dal Comune di Lentini. In particolar modo è stato demolito il tramezzo che in origine individuava due singole camere e una porzione del terrazzo risulta chiusa a veranda mediante struttura precaria.



Progetto in sanatoria

Stato di fatto rilevato

4) Sanabilità degli abusi

Ai sensi della normativa vigente, gli interventi di diversa distribuzione interna sono inquadrati quali opere di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, e pertanto soggetti al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo le opere già eseguite, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

E' bene precisare che le due camere da letto più piccole non potranno mantenere la suddetta destinazione in quanto non soddisfano le condizioni igienico sanitarie in tema di rapporto acroilluminante, essendo tale parametro inferiore ad 1/8.

Per tale motivo i due ambienti potranno essere mantenuti nella loro configurazione

attuale a condizioni di utilizzarli come ripostiglio.

In merito alla chiusura del terrazzo con struttura precaria, si precisa che l'abuso non risulta sanabile, atteso che la normativa regionale vigente prevede la sanabilità delle sole strutture non direttamente prospicienti sulla viabilità pubblica (art. 20 L.R. 4/2003); di conseguenza si dovrà provvedere alla sua integrale rimozione.

Atteso, infine, che gli interventi eseguiti hanno di fatto modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la regolarizzazione degli abusi e la richiesta dei titoli urbanistici indicati sia stimabile in € 6.000,00 incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 6-3.

6.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Lentini:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 9016, sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 156 mq (146 mq escluse le aree esterne), Rendita catastale € 198,32, Piano primo, secondo e terzo (allegato 6-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED]) per l'intera proprietà. L'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione per bonifica dell'identificativo catastale operata in data 02/03/2015, prot. SR0028385 in atti dal 02/03/2015.

Dal 17/03/1989 e fino al 02/03/2015, prima della variazione sopra citata, l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 92, p.lla n. 796 , sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita catastale € 0,79, Piano primo, secondo e terzo (allegato 6-4).

La planimetria catastale, per effetto degli interventi di distribuzione interna eseguiti non risulta conforme con lo stato di fatto e dovrà pertanto essere sostituita, procedendo con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

6.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 17/04/2024, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 6-5).

Si rappresenta che le formalità di seguito elencate sono state svolte non solo sull'attuale identificativo dell'immobile, ma anche sui precedenti estremi catastali che individuavano il bene in questione.

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Trascrizioni

1) Trascrizione RG n. 17821 - RP n. 14006 del 21/09/2023, nascente da verbale di

pignoramento immobiliare del 02/08/2023, rep. 3082/2023 emesso dal

Tribunale di Siracusa in favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

([REDACTED]) per l'intera proprietà.



Iscrizioni

- 1) Iscrizione RG n. 3691 – RP n. 682 del 15/02/2008 per un capitale di € 110.000,00 oltre interessi e un montante di € 165.000,00, nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo bancario per rogito del Notaio Dott. Banna Maria Grazia del 13/02/2008, rep. 6207 – racc. 1719, in favore del [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà.

Le tabelle seguenti (10-11-12) riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 19

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 20

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- TRASCRIZIONE del 05/10/2023 RG 17821 – RP 14006 - ISCRIZIONE del 15/02/2008 RG 3691 – RP 682

Tabella 21

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] - Atto di vendita del 13/02/2008, rogato dal Notaio Dott. Banna Maria Grazia di Carlentini, da potere di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

6.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di



prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3

comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno

dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha

proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 30/04/2024 presso il

Sistema Informativo Ape Sicilia.

La classe energetica dell'immobile è F con EP_{glnren} pari a 97,29 Kh/mq anno, come

riportato nell'allegato 6-6.

6.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti

attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore

ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa

microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti

dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione

che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa,

risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari

residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

6.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in

particolare modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unita immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisori tra diverse proprietà (50%);
- Superficie balconi (25%)

La seguente tabella 22 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 22: Superficie commerciale abitazione P.T. (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	0,55	1,00	0,55
2) muro a confine con altre prop.	6,00	0,50	3,00
3) superficie abitativa	12,10	1,00	12,10
Totale			15,65

Tabella 22: Superficie commerciale abitazione P.1. (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	2,70	1,00	2,70
2) muro a confine con altre prop.	13,90	0,50	6,95
3) superficie tramezzi	2,83	1,00	2,83
4) superficie abitabile	47,60	1,00	47,60
5) superficie scoperta (balconi)	7,90	0,25	1,97
Totale			62,05

Tabella 22: Superficie commerciale abitazione P.2. (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	2,70	1,00	2,70
2) muro a confine con altre prop.	13,90	0,50	6,95
3) superficie tramezzi	1,53	1,00	1,53
4) superficie abitabile	47,60	1,00	45,65
5) superficie scoperta (balconi)	7,90	0,25	1,97
Totale			58,80

Tabella 22: Superficie commerciale abitazione P.3. (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	2,95	1,00	2,95
2) muro a confine con altre prop.	14,80	0,50	7,40
3) superficie tramezzi	0,35	1,00	0,35
4) superficie abitabile	23,70	1,00	23,70
5) superficie scoperta (terrazzo)	23,60	0,25	8,40
Totale			42,80

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 179,30.

6.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 700,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale riportato nella seguente tabella 23.

Tabella 23

CARATTERISTICHE ESTRAGGONO (K1)			0,120
			0,120
COMUNALI	100%		
TONO SOCIALE DELLA ZONA	2500000000		0,92
SALUBRITA' DEL LUOGO	2500000000		1,00
EFFICIENZA ENERGETICA	2500000000		1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGIO	2500000000		1,00
STRUTTURA STRUTTURALE (ZONA) E SPAZIO	2500000000		1,00
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E TECNOLOGICHE (K2)			0,723
			0,723
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	2500000000		1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	2500000000		0,92
ESPOSIZIONE DEL TERRENO	2500000000		0,92
TIPOLOGIA STRUTTURALE	2500000000		0,92
ESISTENZA DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	2500000000		1,00
PROTEZIONE	2500000000		1,00
LIVELLO DEL PIANO (soglia di accessibilità)	2500000000		0,92
DESTINAZIONE DI USO COMPLESSIVA	2500000000		1,00
TECNOLOGIA	2500000000		1,00
STATO DI CONSERVAZIONE (COSTI DI MANUTENZIONE)	2500000000		0,92
STATO DI QUALITÀ (COSTI DI RISCALDAMENTO)	2500000000		0,92
SITUAZIONE LOCALITARIA (K3)			0,120
			0,120
CONFORMITA' ALLE NORME URBANISTICHE	2500000000		0,92
SITUAZIONE LOCALITARIA (IMMOBILE OCCUPATO)	2500000000		1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,618

Il punteggio attribuito tiene conto del deprezzamento dovuto alle difformità interne riscontrate e alla mancanza del certificato di agibilità.

Il punteggio così ottenuto, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 432,51.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 130.117,48 come di seguito riportato:

$$432,51 \text{ €/mq} \times 179,30 \text{ mq} = \text{€ } 77.549,11$$

6.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del

Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo,

si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 400,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e

successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le

spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di

capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle

valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e

corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte

varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,43%, corretto in

funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per

l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 75.846,50, come

riportato nella seguente tabella 24.

Tabella 24

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 400,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 4.800,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 3.360,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,43%
<i>Totale</i>	€ 75.846,50

6.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai

procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € 77.000,00,

come indicato nella seguente tabella 25.

Tabella 25

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 77.549,11
<i>Procedimento analitico</i>	€ 75.846,50
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 76.697,81

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica: € 6.000,00
- Spese per regolarizzazione catastale: € 500,00
- **SOMMANO:** € **6.500,00**

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 3 = € 77.000,00

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Siracusa, li 03/05/2024

Il tecnico incaricato

 Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- Allegato 1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- Allegato 2: Comunicazioni alle parti;
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4: Documentazione relativa al lotto di vendita n. 1;
- Allegato 5: Documentazione relativa al lotto di vendita n. 2;
- Allegato 6: Documentazione relativa al lotto di vendita n. 3;