

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 519/1992
Giudice relatore: Dott.ssa ROMEO Alessia

Esecuzione promossa da: UNICREDIT S.P.A. GIA' BANCO DI SICILIA

Contro:



Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO
Via Vittorio Emanuele n° 307
96010 Canicattini Bagni
Cell. 333.44 256 44
e-mail: lucagarro@virgilio.it
pec: luca.garro@archiworldpec.it

Data: 19/08/2019
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1 Quesiti 3.I - 3.II - 3.III	pag. 5
<i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i>	
<i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i>	
<i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	
2.2 Quesiti 4.I - 4.II	pag. 10
<i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i>	
<i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	
2.3 Quesito 4.III	pag. 26
<i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili ...</i>	
2.4 Quesiti 4.IV - 4.V	pag. 27
<i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i>	
<i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	
2.5 Quesiti 4.VI - 4.VII	pag. 31
<i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i>	
<i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	
2.6 Quesito 4.VIII	pag. 32
<i>4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica</i>	
2.7 Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI	pag. 33
<i>4.IX valutazione dei beni ...</i>	
<i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i>	
<i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto... l'indicazione del termine finale ...</i>	
3. CONCLUSIONI	pag. 44

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore del 9.02.2019 e successivo Verbale di Giuramento del 14.02.2019, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Romeo Alessia, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 519/1992 R. G. Es. promossa da Unicredit S. p. A. già Banco di Sicilia (sede di Catania) contro [REDACTED] per la proprietà superficaria di:

IMMOBILE 1. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 1°, int. 1.
In C. F. al foglio 84, part.lla 57, sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R. C. € 218,72.

IMMOBILE 2. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 1°, int. 2.
In C. F. al foglio 84, part.lla 57, sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R. C. € 218,72.

IMMOBILE 3. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 1°, int. 3.
In C. F. al foglio 84, part.lla 57, sub 5, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R. C. € 218,72.

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

IMMOBILE 4. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 2°, int. 4.
In C. F. al foglio 84, part.IIa 57, sub 6, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R. C. € 218,72.

IMMOBILE 5. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 2°, int. 5.
In C. F. al foglio 84, part.IIa 57, sub 7, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R. C. € 218,72.

IMMOBILE 6. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 2°, int. 6.
In C. F. al foglio 84, part.IIa 57, sub 8, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R. C. € 218,72.

IMMOBILE 7. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 3°, int. 7.
In C. F. al foglio 84, part.IIa 57, sub 9, categoria A/3, classe 2, vani 6, R. C. € 238,60.

IMMOBILE 8. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 3°, int. 8.
In C. F. al foglio 84, part.IIa 57, sub 10, categoria A/3, classe 2, vani 6, R. C. € 238,60.

IMMOBILE 9. Appartamento a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 3°, int. 9.
In C. F. al foglio 84, part.IIa 57, sub 11, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R. C. € 218,72.

IMMOBILE 10. Lastrico solare a Lentini, C.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, P. 4°, int. 10
In C. F. al foglio 84, part.IIa 57, sub 12.

- 3.I* provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 3.II* provveda all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- 3.III* provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
- 4* rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- 4.I* l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- 4.II* una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- 4.III* l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- 4.IV* l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- 4.V* l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione d'uso previsto dalla normativa vigente;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma V del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

4.VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D. Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 Agosto 1993, n° 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

4.IX la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o di affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

4.X nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificando, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Le operazioni di consulenza, concordate con il Custode Giudiziario avv. Giuseppe Librizzi, hanno avuto inizio il 7 Marzo 2019 alle ore 11:30 e sono proseguite il 16 Marzo alle ore 9:00 presso gli immobili oggetto di stima siti a Lentini in Via Tintoretto n° 9.

Nel corso dei sopralluoghi è stato stilato un verbale che si allega.

Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;

- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali per rilascio copia planimetrie;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare *dieci lotti di vendita* e di potere esporre quanto appresso.



Immagine 1. Individuazione Immobili su Google Earth

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti**
- 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - 3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
 - 3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

Descrizione degli immobili

Gli immobili in oggetto sono parte di un edificio isolato sito a **Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9**, formato da 9 appartamenti distribuiti su tre piani (tre al piano primo, tre al piano secondo e tre al piano terzo) oltre la terrazza al piano quarto, insistente su un lotto di terreno esteso complessivamente mq 3.054, censito nel Catasto Fabbricato del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

La Via Tintoretto si trova in contrada Alaimo, alla periferia sud-ovest di Lentini, a poche centinaia di metri dalla S. S. 194 Ragusa – Catania che in quel tratto funge da tangenziale dell'abitato.

Negli anni '80, il Comune di Lentini, al fine di migliorare la situazione abitativa locale, decise di destinare tale zona ad Edilizia Economica e Popolare, acquistandone i terreni e concedendone per 99 anni il diritto di superficie ai costruttori.

Tre lotti, tra cui il Lotto n° 20 in esame, composto dalle particelle 57 e 401 del foglio 84 del Catasto Terreni di Lentini, di complessivi 3.056 mq, furono assegnati all'

Tribunale Civile di SR - Esec. l. n. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contra

[redacted] di cui era titolare il signor [redacted] che chiese ed ottenne dal Banco di Sicilia di Catania i necessari Mutui per ultimare l'edificio, denunciato nel Catasto Fabbricati il 14/06/1986 con il foglio 84, particella 57, sub da 1 a 12.

L'edificio presenta 10 unità immobiliari oltre a due beni comuni:

- il sub 1, *bene comune non censibile* ai sub dal 2 al 12, comprendente il cortile, parte del portico pilastrato, l'androne condominiale, il locale contatori, il vano scala e l'area di pertinenza;
- il sub 2, *bene comune censibile* ai sub dal 3 all'11, comprendente la parte del portico pilastrato destinato a posti auto al coperto;

Ai piani primo, secondo e terzo sono stati realizzati tre appartamenti per piano denominati:

- interno 1 (sub 3), interno 2 (sub 4) e interno 3 (sub 5) a piano primo;
- interno 4 (sub 6), interno 5 (sub 7) e interno 6 (sub 8) a piano secondo;
- interno 7 (sub 9), interno 8 (sub 10) e interno 9 (sub 11) a piano terzo;
- al quarto piano è presente la terrazza (sub 12) censita come proprietà esclusiva.

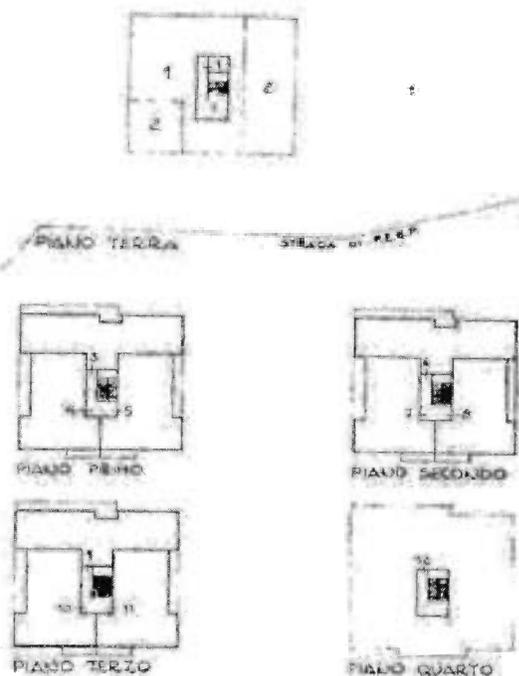


Immagine 2. Stralcio Elaborato Planimetrico

In particolare:

PARCHEGGIO. Bene comune censibile a Lentini, Via Tintoretto 9, P.T. Fg 84, p.lla 57, sub 2
Parcheggio al piano terra, bene comune censibile ai sub dal 3 all'11, comprendente il portico pilastrato destinato a posti auto al coperto, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 33, superficie catastale mq 33, rendita € 64,76.

Dati derivanti da:

- *Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 1. Fg 84, p.lla 57, sub 3

L'appartamento interno 1, posto a piano primo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 3**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 118, totale escluse aree scoperte mq 112, rendita € 218,72, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [redacted] con sede in Catania per la proprietà superficaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Confina a nord con area condominiale, ad est con appartamento interno 3 (sub 5), vano scala e appartamento interno 2 (sub 4), a sud e ad ovest con area condominiale

Dati derivanti da:

- *Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;*

Tribunale Civile di SR - l. sec. l. n° 519/92 - Uniredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [redacted]

- *Variazione toponomastica del 25.09.2014 protocollo SR0134009 in atti dal 25.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 72163.1/2014);*
- *Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 2. Fg 84, p.la 57, sub 4

L'appartamento interno 2, posto a piano primo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 4**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 116, totale escluse aree scoperte mq 111, rendita € 218,72, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [REDACTED] con sede in Catania per la proprietà superficaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Confina a nord con vano scala e appartamento interno 3 (sub 5), ad est e a sud con area condominiale, ad ovest con appartamento interno I (sub 3).

Dati derivanti da:

- *Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione toponomastica del 25.09.2014 protocollo SR0134618 in atti dal 25.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 72528.1/2014);*
- *Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

LOTTO 3: IMM 3. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 3. Fg 84, p.la 57, sub 5

L'appartamento interno 3, posto a piano primo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 5**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita € 218,72, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [REDACTED] con sede in Catania per la proprietà superficaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Confina a nord e ad est con area condominiale, a sud con appartamento interno 2 (sub 4) e vano scala, ad ovest con appartamento interno I (sub 3).

Dati derivanti da:

- *Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione toponomastica del 24.09.2014 protocollo SR0133906 in atti dal 24.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 72092.1/2014);*
- *Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

LOTTO 4: IMM 4. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 4. Fg 84, p.la 57, sub 6

L'appartamento interno 4, posto al piano secondo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 6**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 118, totale escluse aree scoperte mq 113, rendita € 218,72, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [REDACTED] con sede in Catania per la proprietà superficaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

Confina a nord con area condominiale, ad est con appartamento interno 6 (sub 8), vano scala e appartamento interno 5 (sub 7), a sud e ad ovest con area condominiale.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 24.09.2014 protocollo SR0133716 in atti dal 24.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 71970.1/2014);
- Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

LOTTO 5: IMM 5. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 5. Fg 84, p.lla 57, sub 7

L'appartamento interno 5, posto a piano secondo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 7, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita € 218,72, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [redacted] con sede in Catania per la proprietà superficaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Confina a nord con vano scala e appartamento interno 6 (sub 8), ad est e a sud con area condominiale, ad ovest con appartamento interno 4 (sub 6).

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 24.09.2014 protocollo SR0133629 in atti dal 24.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 71904.1/2014);
- Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

LOTTO 6: IMM 6. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 6. Fg 84, p.lla 57, sub 8

L'appartamento interno 6, posto a piano secondo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 8, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita € 218,72, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [redacted] con sede in Catania per la proprietà superficaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Confina a nord e ad est con area condominiale, a sud con appartamento interno 5 (sub 7) e vano scala, ad ovest con appartamento interno 4 (sub 6).

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 24.09.2014 protocollo SR0133437 in atti dal 24.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 71755.1/2014);
- Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

LOTTO 7: IMM 7. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 7. Fg 84, p.lla 57, sub 9

L'appartamento interno 7, posto a piano terzo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 9, categoria A/3, classe 2, vani 6,

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92. Unicredit S.p.A. ga Banco di Sicilia contro [redacted]

superficie catastale totale mq 119, totale escluse aree scoperte mq 114, rendita € 238,60, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [redacted] con sede in Catania per la proprietà superficciaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Confina a nord con area condominiale, ad est con appartamento interno 9 (sub 11), vano scala e appartamento interno 8 (sub 10), a sud e ad ovest con area condominiale.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 24.09.2014 protocollo SR0133382 in atti dal 24.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 71720.1/2014);
- Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

LOTTO 8: IMM 8. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 8. Fg 84, p.lla 57, sub 10

L'appartamento interno 8, posto a piano terzo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 10, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq 115, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita € 238,60, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [redacted] con sede in Catania per la proprietà superficciaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Confina a nord con vano scala e appartamento interno 9 (sub 11), ad est e a sud con area condominiale, ad ovest con appartamento interno 7 (sub 9).

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 24.09.2014 protocollo SR0133017 in atti dal 24.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 71434.1/2014);
- Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

LOTTO 9: IMM 9. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 9. Fg 84, p.lla 57, sub 11

L'appartamento interno 9, posto a piano terzo, è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 11, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita € 218,72, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [redacted] con sede in Catania per la proprietà superficciaria (proprietario del fabbricato e superfici).

Confina a nord e ad est con area condominiale, a sud con appartamento interno 8 (sub 10) e vano scala, ad ovest con appartamento interno 7 (sub 9).

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 24.09.2014 protocollo SR0133103 in atti dal 24.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 71508.1/2014);
- Variazione del 13.08.2002 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Tribunale Civile di SR - Esec. Imat. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contr. [redacted]

LOTTO 10: IMM 10. Lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9, P.4, int. 10. Fg 84, p.la 57, sub 12
Lastrico solare posto al quarto piano, interno 10, censito come proprietà esclusiva, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 12**, privo di rendita catastale, in ditta al Comune di Lentini per la nuda proprietà (nudo proprietario del terreno) e all'Impresa [REDACTED] con sede in Catania per la proprietà superficaria (proprietario del fabbricato e superfici).
Confina da tutti i lati con area condominiale e ha al centro il torrino scala condominiale da cui vi si accede.

Dati derivanti da:

- *Variazione toponomastica del 23.09.2014 protocollo SR0131795 in atti dal 23.09.2014. Variazione di toponomastica (n. 70618.1/2014);*
- *Classamento automatico del 14.06.1986 in atti dal 2.10.1990 (n. 1016/1986);*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

2.2 Quesiti 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" dell'ABI, individuando i "rapporti mercantili superficiali" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria);
- della Norma UNI 10750/2005 che, anche se sostituita dalla Norma UNI 15733/2011, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze degli immobili oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili *comunicanti*:
0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq;
- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili *non comunicanti*:
0,15 fino a mq 25,00 e 0,25 per la quota eccedente 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza degli immobili in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Descrizione analitica degli immobili

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 1. Fg 84, p.la 57, sub 3

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano primo, interno 1, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 3**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 118, rendita € 218,72, confinante a nord

Tribunale Civile di SR - Fsecc. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

con area condominiale, ad est con appartamento interno 3 (sub 5), vano scala e appartamento interno 2 (sub 4), a sud e ad ovest con area condominiale.

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 97,20 mq, oltre 16,70 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balcone), per una superficie commerciale totale pari a 120,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato nella tonalità del marrone che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta da un ingresso-disimpegno di 17,90 mq dal quale si può accedere alla cucina di 11,60 mq, al soggiorno di 27,70 mq, alla camera matrimoniale di 18,80 mq, alla camera di 11,00 mq, al bagno di 4,30 mq (completo di lavabo, wc, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 40 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,00), alla lavanderia di 3,70 mq (con pilozza, scarico per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 40 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 1,60) ed al ripostiglio di 2,20 mq.

Fa parte dell'unità immobiliare una pertinenza esclusiva di ornamento: balcone di 16,70 mq netti accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla lavanderia.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm circa, nella tonalità del beige.

Gli infissi interni sono in legno color noce chiaro con telaio in lamierino. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampade a soffitto.

E' presente uno scaldabagno elettrico ad accumulo nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti climatizzatori tipo "split" in cucina e nella camera matrimoniale.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente. Macchie di condensa sono presenti in bagno.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. gna Banco di Sicilia contro [REDACTED]

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Primo	m 6,00 x m 4,60	mq 27,70	mq 32,40
Cucina	Primo	m 3,50 x m 3,30	mq 11,60	mq 13,50
Bagno	Primo	m 2,50 x m 1,75	mq 4,30	mq 5,20
Ingresso/Disimpegno	Primo	m 1,20 x m 10,45	mq 17,90	mq 20,80
Camera matrimoniale	Primo	m 4,05 x m 4,60	mq 18,80	mq 22,70
Camera	Primo	m 3,30 x m 3,30	mq 11,00	mq 12,80
Ripostiglio	Primo	m 1,35 x m 1,65	mq 2,20	mq 3,00
Lavanderia	Primo	m 1,50 x m 2,50	mq 3,70	mq 4,50
Totale superficie			mq 97,20	mq 114,90

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Primo	m 13,05 x m 1,10	mq 16,70	mq 16,90
Totale sup. balcone			mq 16,70	mq 16,90

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 114,90	mq 114,90
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONE - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 16,90	mq 5,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 120,00

LOTTO 2: IMM2. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 2. Fg 84, p.lla 57, sub 4

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano primo, interno 2, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 116, rendita € 218,72, confinante a nord con vano scala e appartamento interno 3 (sub 5), ad est e a sud con area condominiale, ad ovest con appartamento interno 1 (sub 3).

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 95,40 mq, oltre 17,30 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balconi), per una superficie commerciale totale pari a 116,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato nella tonalità del marrone che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta da un ingresso di 4,30 mq comunicante col disimpegno di 8,10 mq dal quale si può accedere alla cucina di 13,00 mq, al soggiorno di 30,20 mq, alla camera

matrimoniale di 15,00 mq, alla camera di 12,70 mq, al bagno di 5,30 mq (con lavabo, wc, bidet e doccia, pavimento in gres porcellanato effetto legno delle dimensioni di 15 x 60 cm, privo di rivestimento alle pareti), alla lavanderia di 4,40 mq (con pilozza, scarico per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,20) ed al ripostiglio di 2,40 mq.

Fanno parte dell'unità immobiliare le pertinenze esclusive di ornamento quali il balcone di 5,70 mq accessibile dalla camera e dalla lavanderia ed il balcone di 11,60 mq accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico nella tonalità del beige, delle dimensioni di 40 x 40 cm circa, nella cucina, in piastrelle ceramiche nella tonalità del beige e marrone, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nel soggiorno, in piastrelle di scaglie di marmo, delle dimensioni di 40 x 40 cm, nelle camere, nell'ingresso e nel disimpegno.

Gli infissi interni sono in legno noce scuro con telaio in lamierino. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampade a soffitto.

E' presente uno scaldabagno elettrico ad accumulo nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria. Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è mediocre. Il bagno è privo di rivestimento alle pareti.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Primo	m 6,70 x m 4,50	mq 30,20	mq 34,00
Cucina	Primo	m 3,50 x m 3,75	mq 13,00	mq 14,70
Lavanderia	Primo	m 3,00 x m 1,50	mq 4,40	mq 5,30
Disimpegno	Primo	m 1,20 x m 3,85	mq 8,10	mq 9,00
Ingresso	Primo	m 1,80 x m 2,35	mq 4,30	mq 5,30
Camera matrimoniale	Primo	m 4,15 x m 3,60	mq 15,00	mq 18,20
Camera	Primo	m 3,05 x m 4,15	mq 12,70	mq 15,10
Ripostiglio	Primo	m 1,30 x m 1,80	mq 2,40	mq 3,00
Bagno	Primo	m 1,75 x m 3,00	mq 5,30	mq 6,20
		Totale superficie	mq 95,40	mq 110,80

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Primo	m 8,15 x m 1,40	mq 11,60	mq 11,60
Balcone 1	Primo	m 4,65 x m 1,25	mq 5,70	mq 5,70
Totale sup. balconi			mq 17,30	mq 17,30

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 110,80	mq 110,80
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONI - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 17,30	mq 5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 116,00

LOTTO 3: IMM 3. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 3. Fg 84, p.lla 57, sub 5

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano primo, interno 3, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 5, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, rendita € 218,72, confinante a nord e ad est con area condominiale, a sud con appartamento interno 2 (sub 4) e vano scala, ad ovest con appartamento interno 1 (sub 3).

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 94,30 mq, oltre 17,10 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balconi), per una superficie commerciale totale pari a 115,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato nella tonalità del marrone che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta da un ingresso di 3,90 mq comunicante col disimpegno di 8,40 mq dal quale si può accedere alle due camere di 12,90 mq ciascuna, alla cucina/soggiorno di 29,60 mq, alla camera matrimoniale di 15,30 mq, al bagno di 5,00 mq (con lavabo, wc, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,40), alla lavanderia di 4,00 mq (con pilozza, scarico per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,40) ed al ripostiglio di 2,30 mq.

Fanno parte dell'unità immobiliare le pertinenze esclusive di ornamento quali il balcone di 5,70 mq accessibile dalla camera e dalla lavanderia ed il balcone di 11,40 mq accessibile dalla cucina/soggiorno e da una camera.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contra

di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche nella tonalità del beige, delle dimensioni di 20 x 30 cm circa. Gli infissi interni sono in legno color noce scuro con telaio in lamierino. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari a soffitto.

E' presente uno scaldabagno elettrico ad accumulo nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria. Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente. Nel bagno sono presenti macchie di condensa e mancano alcune piastrelle del rivestimento della vasca.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Cucina/Soggiorno	Primo	m 6,60 x m 4,50	mq 29,60	mq 33,30
Camera 1	Primo	m 3,50 x m 3,70	mq 12,90	mq 14,60
Bagno	Primo	m 2,90 x m 1,70	mq 5,00	mq 5,90
Ingresso	Primo	m 1,70 x m 2,30	mq 3,90	mq 4,90
Disimpegno	Primo	m 1,20 x m 3,80	mq 8,40	mq 9,30
Camera matrimoniale	Primo	m 3,65 x m 4,20	mq 15,30	mq 18,50
Camera 2	Primo	m 4,15 x m 3,10	mq 12,90	mq 15,40
Ripostiglio	Primo	m 1,35 x m 1,70	mq 2,30	mq 3,00
Lavanderia	Primo	m 1,40 x m 2,90	mq 4,00	mq 4,90
		Totale superficie	mq 94,30	mq 109,80

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Primo	m 13,05 x m 1,10	mq 11,40	mq 11,50
Balcone 1	Primo	m 13,05 x m 1,10	mq 5,70	mq 5,70
		Totale sup. balconi	mq 17,10	mq 17,20

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 109,80	mq 109,80
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONI - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 17,20	mq 5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 115,00

LOTTO 4: IMM 4. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 4. Fg 84, p.lla 57, sub 6

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano secondo, interno 4, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 6**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 118, rendita € 218,72, confinante a nord con area condominiale, ad est con appartamento interno 6 (sub 8), vano scala e appartamento interno 5 (sub 7), a sud e ad ovest con area condominiale.

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 97,80 mq, oltre 16,70 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balcone), per una superficie commerciale totale pari a 120,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato nella tonalità del marrone che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta da un ingresso-disimpegno di 18,50 mq dal quale si può accedere alla cucina di 11,60 mq, al soggiorno di 27,60 mq, alla camera matrimoniale di 18,80 mq, alla camera di 11,00 mq, al bagno di 4,60 mq (completo di lavabo, wc, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 25 x 25 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,50), alla lavanderia di 3,40 mq (con pilozza, scarico per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,40) ed al ripostiglio di 2,30 mq.

Fa parte dell'unità immobiliare una pertinenza esclusiva di ornamento: balcone di 16,70 mq netti accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla lavanderia.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige. Gli infissi interni sono in legno color noce chiaro. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio color oro e vetro ed in parte in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari e applique a soffitto. E' presente uno scaldabagno elettrico ad accumulo nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria; è presente un climatizzatore tipo "split" in soggiorno.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente. Macchie di condensa sono presenti in bagno e in lavanderia.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Secondo	m 6,00 x m 4,60	mq 27,60	mq 32,00
Cucina	Secondo	m 3,50 x m 3,30	mq 11,60	mq 13,50
Bagno	Secondo	m 2,50 x m 1,85	mq 4,60	mq 5,50
Ingresso/Disimpegno	Secondo	m 1,20 x m 10,40	mq 18,50	mq 21,10
Camera matrimoniale	Secondo	m 4,05 x m 4,60	mq 18,80	mq 22,70
Camera	Secondo	m 3,30 x m 3,30	mq 11,00	mq 12,80
Ripostiglio	Secondo	m 1,35 x m 1,70	mq 2,30	mq 3,10
Lavanderia	Secondo	m 1,40 x m 2,50	mq 3,40	mq 4,20
Totale superficie			mq 97,80	mq 114,90

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Secondo	m 13,05 x m 1,10	mq 16,70	mq 16,90
Totale sup. balcone			mq 16,70	mq 16,90

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 114,90	mq 114,90
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONE - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 16,90	mq 5,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 120,00

LOTTO 5: IMM 5. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 5. Fg 84, p.lla 57, sub 7

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano secondo, interno 5, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 7**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, rendita € 218,72, confinante a nord con vano scala e appartamento interno 6 (sub 8), ad est e a sud con area condominiale, ad ovest con appartamento interno 4 (sub 6).

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 95,40 mq, oltre 17,30 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balconi), per una superficie commerciale totale pari a 116,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato nella tonalità del marrone che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta da un ingresso di 4,30 mq comunicante col disimpegno di 8,00 mq dal quale si può accedere alla cucina di 13,00 mq, al soggiorno di 30,20 mq, alla camera

matrimoniale di 15,00 mq, alla camera di 13,10 mq, al bagno di 5,30 mq (con lavabo, wc, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nella tonalità del marrone, poste in opera fino all'altezza di m 2,40), alla lavanderia di 4,10 mq (con pilozza, scarico per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,40) ed al ripostiglio di 2,40 mq.

Fanno parte dell'unità immobiliare le pertinenze esclusive di ornamento quali il balcone di 5,70 mq accessibile dalla camera e dalla lavanderia ed il balcone di 11,60 mq accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico nella tonalità del beige e marrone, delle dimensioni di 20 x 30 cm. Gli infissi interni sono in legno color noce con telaio in lamierino. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è mediocre.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI.

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Secondo	m 6,70 x m 4,50	mq 30,20	mq 34,00
Cucina	Secondo	m 3,50 x m 3,75	mq 13,00	mq 14,70
Lavanderia	Secondo	m 3,00 x m 1,75	mq 4,10	mq 5,00
Disimpegno	Secondo	m 1,20 x m 3,85	mq 8,00	mq 9,00
Ingresso	Secondo	m 1,80 x m 2,35	mq 4,30	mq 5,30
Camera matrimoniale	Secondo	m 4,15 x m 3,60	mq 15,00	mq 18,20
Camera	Secondo	m 3,15 x m 4,15	mq 13,10	mq 15,40
Ripostiglio	Secondo	m 1,30 x m 1,80	mq 2,40	mq 3,00
Bagno	Secondo	m 1,75 x m 3,00	mq 5,30	mq 6,20
		Totale superficie	mq 95,40	mq 110,80

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Secondo	m 8,15 x m 1,40	mq 11,60	mq 11,60
Balcone I	Secondo	m 4,65 x m 1,25	mq 5,70	mq 5,70
		Totale sup. balconi	mq 17,30	mq 17,30

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 110,80</i>	<i>mq 110,80</i>
<i>SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONI</i> <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00</i>	<i>mq 17,30</i>	<i>mq 5,20</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 116,00

LOTTO 6: IMM 6. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 6. Fg 84, p.lla 57, sub 8

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano secondo, interno 6, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 8**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, rendita € 218,72, confinante a nord e ad est con area condominiale, a sud con appartamento interno 5 (sub 7) e vano scala, ad ovest con appartamento interno 4 (sub 6).

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 94,40 mq, oltre 17,10 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balconi), per una superficie commerciale totale pari a 115,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato nella tonalità del marrone che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta dall'ingresso di 3,90 mq comunicante col disimpegno di 8,40 mq dal quale si può accedere alla cucina di 12,90 mq, al soggiorno di 29,60 mq, alla camera matrimoniale di 15,30 mq, alla camera di 12,90 mq, al bagno di 9,10 mq (con doppio lavabo in muratura, wc, bidet, doccia, scarico per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 25 cm, nella tonalità del celeste, poste in opera fino all'altezza di m 2,50) ed al ripostiglio di 2,30 mq.

Fanno parte dell'unità immobiliare le pertinenze esclusive di ornamento quali il balcone di 5,70 mq accessibile dalla camera e dal bagno ed il balcone di 11,40 mq accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

Tribunale Civile di SR - Esc. Imu n° 519/92. Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche nella tonalità del beige, delle dimensioni di 20 x 30 cm. Gli infissi interni sono in legno color noce scuro con telaio in lamierino. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari. E' presente uno scaldabagno elettrico ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria. E' presente un condizionatore tipo split nella cucina.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Secondo	m 6,60 x m 4,50	mq 29,60	mq 33,30
Cucina	Secondo	m 3,50 x m 3,70	mq 12,90	mq 14,60
Bagno	Secondo	m 2,90 x m 3,20	mq 9,10	mq 10,80
Ingresso	Secondo	m 1,70 x m 2,30	mq 3,90	mq 4,90
Disimpegno	Secondo	m 1,20 x m 3,80	mq 8,40	mq 9,30
Camera matrimoniale	Secondo	m 3,65 x m 4,20	mq 15,30	mq 18,50
Camera	Secondo	m 4,15 x m 3,10	mq 12,90	mq 15,40
Ripostiglio	Secondo	m 1,35 x m 1,70	mq 2,30	mq 3,00
Totale superficie			mq 94,40	mq 109,80

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Secondo	m 13,05 x m 1,10	mq 11,40	mq 11,50
Balcone 1	Secondo	m 13,05 x m 1,10	mq 5,70	mq 5,70
Totale sup. balconi			mq 17,10	mq 17,20

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 109,80	mq 109,80
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONI - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 17,20	mq 5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 115,00

LOTTO 7: IMM 7. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 7. Fg 84, p.lla 57, sub 9

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano terzo, interno 7, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 9, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq 119, rendita € 238,60, confinante a nord con area condominiale, ad est con appartamento interno 9 (sub 11), vano scala e appartamento interno 8 (sub 10), a sud e ad ovest con area condominiale.

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

Tribunale Civile di SR - Escc. l. n. 519/92 - Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia cont. n. [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 97,00 mq, oltre 16,70 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balcone), per una superficie commerciale totale pari a 120,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato nella tonalità del marrone che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta da un ingresso-disimpegno di 17,90 mq dal quale si può accedere alla cucina di 12,50 mq con annessa lavanderia di 3,70 mq (con scarico per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,40), al soggiorno di 26,30 mq, alla camera matrimoniale di 18,80 mq, alla camera di 11,00 mq, al bagno di 4,30 mq (completo di lavabo, wc, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del celeste, poste in opera fino all'altezza di m 2,00) ed al ripostiglio di 2,50 mq.

Fa parte dell'unità immobiliare una pertinenza esclusiva di ornamento: balcone di 16,70 mq netti accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

La pavimentazione è in lastre di marmo, delle dimensioni di 20 x 60 cm circa, tipo "perlato".

Gli infissi interni sono in legno color noce chiaro con telaio in lamierino. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari, applique e lampade a soffitto.

E' presente uno scaldabagno elettrico ad accumulo nel balcone per la produzione di acqua calda sanitaria. Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è mediocre. Macchie di condensa sono presenti in diversi ambienti dell'appartamento.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Terzo	m 5,70 x m 4,60	mq 26,30	mq 31,00
Cucina	Terzo	m 3,80 x m 3,30	mq 12,50	mq 14,50
Bagno	Terzo	m 2,50 x m 1,75	mq 4,30	mq 5,20
Ingresso/Disimpegno	Terzo	m 1,20 x m 10,65	mq 17,90	mq 20,80
Camera matrimoniale	Terzo	m 4,05 x m 4,60	mq 18,80	mq 22,70
Camera	Terzo	m 3,30 x m 3,30	mq 11,00	mq 12,80

Tribunale Civile di SR - Escc. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro

Ripostiglio	Terzo	m 1,35 x m 1,85	mq 2,50	mq 3,40
Lavanderia	Terzo	m 1,50 x m 2,50	mq 3,70	mq 4,50
		Totale superficie	mq 97,00	mq 114,90

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Terzo	m 13,05 x m 1,10	mq 16,70	mq 16,90
		Totale sup. balcone	mq 16,70	mq 16,90

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 114,90	mq 114,90
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONI - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 16,90	mq 5,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 120,00

LOTTO 8: IMM 8. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 8. Fg 84, p.la 57, sub 10

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano terzo, interno 8, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 10**, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq 115, rendita € 238,60, confinante a nord con vano scala e appartamento interno 9 (sub 11), ad est e a sud con area condominiale, ad ovest con appartamento interno 7 (sub 9).

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaïmo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 95,20 mq, oltre 17,30 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balconi), per una superficie commerciale totale pari a 116,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta da un ingresso di 4,30 mq comunicante col disimpegno di 9,00 mq dal quale si può accedere alla cucina di 13,00 mq, al soggiorno di 30,20 mq, alla camera matrimoniale di 15,00 mq, alle camere di 8,90 mq e di 7,10 mq, al bagno di 5,30 mq (con mobile-lavabo, wc, bidet e doccia, allaccio per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,40) ed al ripostiglio di 2,40 mq.

Fanno parte dell'unità immobiliare le pertinenze esclusive di ornamento quali il balcone di 5,70 mq accessibile dalla camera matrimoniale e da una camera ed il balcone di 11,60 mq accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche nella tonalità del grigio, delle dimensioni di 33 x 33 cm circa. Gli infissi interni sono in legno color noce scuro con telaio in lamierino. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari e applique a soffitto. E' presente uno scaldabagno elettrico ad accumulo in cucina per la produzione di acqua calda sanitaria; è presente un climatizzatore tipo "split" in cucina.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Terzo	m 6,70 x m 4,50	mq 30,20	mq 34,00
Cucina	Terzo	m 3,50 x m 3,75	mq 13,00	mq 14,70
Bagno	Terzo	m 3,00 x m 1,75	mq 5,30	mq 6,20
Disimpegno	Terzo	m 1,20 x m 3,85	mq 9,00	mq 10,00
Ingresso	Terzo	m 1,80 x m 2,35	mq 4,30	mq 5,30
Camera matrimoniale	Terzo	m 4,15 x m 3,60	mq 15,00	mq 18,20
Camera 1	Terzo	m 4,15 x m 2,15	mq 8,90	mq 11,10
Ripostiglio	Terzo	m 1,30 x m 1,80	mq 2,40	mq 3,00
Camera 2	Terzo	m 2,40 x m 3,00	mq 7,10	mq 8,30
		Totale superficie	mq 95,20	mq 110,80

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Terzo	m 8,15 x m 1,40	mq 11,60	mq 11,60
Balcone 1	Terzo	m 4,65 x m 1,25	mq 5,70	mq 15,70
		Totale sup. balconi	mq 17,30	mq 17,30

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 110,80	mq 110,80
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONI - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 17,30	mq 5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 116,00

LOTTO 9: IMM 9. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 9. Fg 84, p.la 57, sub 11

Appartamento sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano terzo, interno 9, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, particella 57, sub 11, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, rendita € 218,72, confinante a nord e ad est con area condominiale, a sud con appartamento interno 8 (sub 10) e vano scala, ad ovest con appartamento interno 7 (sub 9).

Coordinate GPS: latitudine 37.277319, longitudine 14.987370.

L'appartamento fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 94,30 mq, oltre 17,10 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (balconi), per una superficie commerciale totale pari a 115,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,70 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio porticato destinato in parte a parcheggio coperto da cui si raggiunge l'androne con scala a doppia rampa con rivestimento in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro smaltato nella tonalità del marrone che disimpegna le nove unità abitative dell'edificio e il terrazzo.

L'abitazione è composta da un ingresso di 3,90 mq comunicante col disimpegno di 8,40 mq dal quale si può accedere alla cucina di 12,90 mq, al soggiorno di 29,60 mq, alla camera matrimoniale di 12,90 mq, alla camera di mq 15,30, al bagno di 5,00 mq (con lavabo, wc, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,50), alla lavanderia di 4,00 mq (con attacco idrico per pilozza, scarico per lavabiancheria, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del beige, poste in opera fino all'altezza di m 2,40) ed al ripostiglio di 2,30 mq.

Fanno parte dell'unità immobiliare le pertinenze esclusive di ornamento quali il balcone di 5,70 mq accessibile dalla camera matrimoniale e dalla lavanderia ed il balcone di 11,40 mq accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche nella tonalità del beige e marrone, delle dimensioni di 20 x 30 cm circa.

Gli infissi interni sono in legno color noce scuro con telaio in lamierino. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono ultimati e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampade a soffitto. E' presente uno scaldabagno elettrico ad accumulo nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria. Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è mediocre. In lavanderia sono presenti macchie di umidità da infiltrazione ed in bagno mancano alcune piastrelle del rivestimento e del pavimento.

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Terzo	m 6,60 x m 4,50	mq 29,60	mq 33,30
Cucina	Terzo	m 3,50 x m 3,70	mq 12,90	mq 14,60
Bagno	Terzo	m 2,90 x m 1,70	mq 5,00	mq 5,90
Ingresso	Terzo	m 1,70 x m 2,30	mq 3,90	mq 4,90
Disimpegno	Terzo	m 1,20 x m 3,80	mq 8,40	mq 9,30
Camera matrimoniale	Terzo	m 3,10 x m 4,15	mq 12,90	mq 15,40
Camera	Terzo	m 4,20 x m 3,65	mq 15,30	mq 18,50
Ripostiglio	Terzo	m 1,35 x m 1,70	mq 2,30	mq 3,00
Lavanderia	Terzo	m 1,70 x m 2,90	mq 4,00	mq 4,90
		Totale superficie	mq 94,30	mq 109,80

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Terzo	m 13,05 x m 1,10	mq 11,40	mq 11,50
Balcone 1	Terzo	m 13,05 x m 1,10	mq 5,70	mq 5,70
		Totale sup. balconi	mq 17,10	mq 17,20

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 109,80	mq 109,80
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONI - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 17,20	mq 5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 115,00

LOTTO 10: IMM 10. Lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9, P.4, int. 10. Fg 84, p.lla 57, sub 12.

Lastrico solare sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, ubicato al piano quarto, interno 10, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 84, particella 57, sub 12**, confinante da tutti i lati con area condominiale e con al centro il torrino scala condominiale da cui vi si accede.

La terrazza fa parte dell'edificio in linea sito nella zona sud-ovest di Lentini, in c.da Alaimo, Via Tintoretto n° 9, formato da 9 appartamenti, distribuiti su tre piani, oltre la terrazza in oggetto al quarto piano, insistente su un terreno esteso complessivamente mq 3.054, in un'area destinata, negli anni '80, ad Edilizia Economica e Popolare.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

Lo stato di manutenzione dello stabile è scarso: in alcune parti dei pilastri del portico lo strato di calcestruzzo copriferro è stato espulso a causa dell'umidità di risalita e conseguente ossidazione dei ferri di armatura, alcune pignatte del solaio del porticato sono danneggiate a causa dell'incendio di un'autovettura parcheggiata nell'area nord del porticato, nel vano scala ci sono evidenti tracce di umidità di risalita, le tubazioni dell'acqua e alcuni tubi di scarico sono a vista e non bene ancorati, ci sono evidenti tracce di distacco dell'intonaco di rivestimento della facciata e dei balconi.

Tribunale Civile di SR - Escc. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

La terrazza ha una superficie netta di 375 mq e considerato come superficie di pertinenza esclusiva di ornamento non comunicante di un appartamento dello stabile, per la stima si considererà una superficie commerciale pari a mq 21,25, ha la pavimentazione in piastrelle di cemento delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, il parapetto formato in parte con ringhiera in ferro ed in parte con muretto in muratura con passamano in ferro e vi si accede tramite il vano scala centrale.

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO NON COMUNICANTI : TERRAZZA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Terrazza	Quarto	m 21,20 x m 18,10	mq 375,00	mq 375,00
Totale sup. terrazza			mq 375,00	mq 375,00

SUPERFICIE COMMERCIALE:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: TERRAZZA		
- rapp. mercantile: 0,15 fino a mq 25,00	mq 25,00	mq 3,75
- rapp. mercantile: 0,05 oltre i 25,00 mq	mq 350,00	mq 17,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 21,25

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 1. Fg 84, p.lla 57, sub 3

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano primo, interno 1, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 3, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato "sine titulo" dalla sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 2. Fg 84, p.lla 57, sub 4

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano primo, interno 2, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 4, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato "sine titulo" dalla sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 3: IMM 3. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 3. Fg 84, p.lla 57, sub 5

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano primo, interno 3, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 5, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato "sine titulo" dalla sig.ra [REDACTED], e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 4: IMM 4. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 4. Fg 84, p.lla 57, sub 6

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano secondo, interno 4, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 6, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato "sine titulo" dal sig. [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 5: IMM 5. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 5. Fg 84, p.lla 57, sub 7

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano secondo, interno 5, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 7, alla data del sopralluogo, risultava essere in possesso "sine titulo" dal sig. [REDACTED]

LOTTO 6: IMM 6. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 6. Fg 84, p.lla 57, sub 8

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano secondo, interno 6, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 8, alla data del

sopralluogo, risultava essere occupato "sine titulo" dalla sig.ra [REDACTED], e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 7: IMM 7. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 7. Fg 84, p.lla 57, sub 9

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano terzo, interno 7, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 9, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato "sine titulo" dalla sig.ra [REDACTED], e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 8: IMM 8. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 8. Fg 84, p.lla 57, sub 10

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano terzo, interno 8, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 10, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato "sine titulo" dalla sig.ra [REDACTED], e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 9: IMM 9. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 9. Fg 84, p.lla 57, sub 11

L'appartamento in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano terzo, interno 9, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 11, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato "sine titulo" dal sig. [REDACTED], e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 10: IMM 10. Lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9, P.4, int. 10. Fg 84, p.lla 57, sub 12.

Il lastrico solare in oggetto sito a Lentini in Via Tintoretto n° 9, piano quarto, interno 10, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 84, p.lla 57, sub 12, alla data del sopralluogo, risultava essere libero.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sugli immobili in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

LOTTE 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10: IMM 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10. Appartamenti e lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9. Fg. 84, p.lla 57, sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

- **Ipoteca iscritta il 27/12/1982 ai nn. 18549/990** per Lire 675.000.000 a favore della Sezione di Credito Fondiario del **Banco di Sicilia**, filiale di Catania, contro [REDACTED]

[REDACTED] ex Contratto di mutuo rogato dal notaio Carmelo Sinatra, coadiuvato dal notaio Giovanni Vigneri di Catania, il **3/12/1982** per Lire 270.000.000, durata anni 20, ipoteca Lire 675.000.0000, sopra il diritto di superficie dei seguenti immobili:

lotto di terreno esteso mq 3.054 ed entrostante edificio comprendente n° 9 alloggi, sito nel Comune di Lentini, contrada Alaimo, Lotto L 20, iscritto nel N.C.T. al foglio 84, particella 401 di mq 2.942 (giusta tipo di frazionamento n° 21/82 approvato dall'U.T.E. in data 8.04.1982 della originaria particella 85) e particella 57 di mq 112, entrambe intestate alla partita 3885 a nome di [REDACTED] vedova [REDACTED] (usufruttuaria) e [REDACTED] (proprietaria), confinante a nord con verde pubblico prospiciente Viale Tintoretto angolo Via degli Elleni, ad est con Via degli Elleni, a sud con verde pubblico prospiciente Via Scala Alaimo e ad ovest con Lotto L19 assegnato alla [REDACTED].

-- **Ipoteca in Rinnovazione iscritta il 19/12/2002 ai nn. 24459/2895** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del **3/12/1982** rogato dal notaio Giovanni Vigneri di Catania (n° di rep. 2040) a favore del **Banco di Sicilia**, sezione di Credito Fondiario, sede di Catania contro [REDACTED] su:

Tribunale Civile di SR - Isec. Inm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

- Terreno sito a Lentini, c.da Alaimo, Lotto L 20, in C. T. al foglio 84, p.lla 401, di mq 2.942;
- Terreno sito a Lentini, c.da Alaimo, Lotto L 20, in C. T. al foglio 84, p.lla 57, di mq 112.

-- **Nota in ripetizione alla nota di Iscrizione ipotecaria pubblicata in data 27.12.1982 ai nn. 18549/990 iscritta il 29/06/1983 ai nn. 9781/528** per Lire 675.000.000 a favore della Sezione di Credito Fondiario del **Banco di Sicilia**, filiale di Catania, contro [REDACTED]

[REDACTED] ex Contratto di mutuo rogato dal notaio Carmelo Sinatra, coadiuvato dal notaio Giovanni Vigneri di Catania, il **3/12/1982** per Lire 270.000.000, durata anni 20, ipoteca Lire 675.000.0000, sopra il diritto di superficie dei seguenti immobili:

lotto di terreno esteso mq 3.054 ed entrostante edificio comprendente n° 9 alloggi, sito nel Comune di Lentini, contrada Alaimo, Lotto L 20, iscritto nel N.C.T. al foglio 84, particella 401 di mq 2.942 (giusta tipo di frazionamento n° 21/82 approvato dall'U.T.E. in data 8.04.1982 della originaria particella 85) e particella 57 di mq 112, entrambe intestate alla partita 3885 a nome di [REDACTED] vedova [REDACTED] (usufruttuaria) [REDACTED] (proprietaria), confinante a nord con verde pubblico prospiciente Viale Tintoretto angolo Via degli Elleni, ad est con Via degli Elleni, a sud con verde pubblico prospiciente Via Scala Alaimo e ad ovest con Lotto L19 assegnato alla [REDACTED]

- **Ipoteca iscritta il 24/11/1983 ai nn. 17435/945** per Lire 135.000.000 a favore della Sezione di Credito Fondiario del **Banco di Sicilia**, filiale di Catania, contro [REDACTED]

[REDACTED] ex Contratto di mutuo rogato dal notaio G. Vigneri di Catania il **31/10/1983**, per Lire 54.000.000, durata anni 15, sopra il diritto di superficie dei seguenti immobili:

lotto di terreno esteso mq 3.054 ed entrostante edificio comprendente n° 9 alloggi, sito nel Comune di Lentini, contrada Alaimo, Lotto L 20, iscritto nel N.C.T. al foglio 84, particella 401 di mq 2.942 (giusta tipo di frazionamento n° 21/82 approvato dall'U.T.E. in data 8.04.1982 della originaria particella 85) e particella 57 di mq 112, entrambe intestate alla partita 3885 a nome di [REDACTED] vedova [REDACTED] (usufruttuaria) e [REDACTED] (proprietaria), confinante a nord con verde pubblico prospiciente Viale Tintoretto angolo Via degli Elleni, ad est con Via degli Elleni, a sud con verde pubblico prospiciente Via Scala Alaimo e ad ovest con Lotto L19 assegnato alla [REDACTED]

- **Ipoteca iscritta il 3/07/1984 ai nn. 10324/733** per Lire 305.550.000 a favore della Sezione di Credito Fondiario del **Banco di Sicilia**, filiale di Catania, contro [REDACTED]

[REDACTED] ex Contratto di mutuo rogato dal notaio G. Vigneri di Catania il **13/06/1984** per Lire 122.220.000, durata anni 15, sopra il diritto di superficie dei seguenti immobili:

lotto di terreno esteso mq 3.054 ed entrostante edificio comprendente n° 9 alloggi, sito nel Comune di Lentini, contrada Alaimo, Lotto L 20, iscritto nel N.C.T. al foglio 84, particella 401 di mq 2.942 (giusta tipo di frazionamento n° 21/82 approvato dall'U.T.E. in data 8.04.1982 della originaria particella 85) e particella 57 di mq 112, entrambe intestate alla partita 3885 a nome di [REDACTED] vedova [REDACTED] (usufruttuaria) e [REDACTED] (proprietaria), confinante a nord con verde pubblico prospiciente Viale Tintoretto angolo Via degli Elleni, ad est con Via degli Elleni, a sud con verde pubblico prospiciente Via Scala Alaimo e ad ovest con Lotto L19 assegnato alla [REDACTED]

-- **Ipoteca in Rinnovazione iscritta il 28/06/2004 ai nn. 14529/3603** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del **13/06/1984** rogato dal notaio Giovanni Vigneri di Catania (n° di rep. 6708) a favore del **Banco di Sicilia**, sezione di Credito Fondiario, sede di Palermo, contro [REDACTED] su:

- Terreno sito a Lentini, c.da Alaimo, in C. T. al foglio 84, p.lla 401, di mq 2.942;
- Terreno sito a Lentini, c.da Alaimo, in C. T. al foglio 84, p.lla 57, di mq 112.

Tribunale Civile di SR - Escc. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

- **Ipoteca iscritta il 21/08/1985 ai nn. 12971/1197** per Lire 45.000.000 a favore della Sezione di Credito Fondiario del **Banco di Sicilia**, filiale di Catania, contro [REDACTED] ex Contratto di mutuo rogato dal notaio G. Vigneri di Catania il **6/08/1985** per Lire 17.851.000, durata anni 15, sopra il diritto di superficie dei seguenti immobili: lotto di terreno esteso mq 3.054 per il quale è stato rilasciato il certificato comunale di destinazione urbanistica dell'area dal Comune di Lentini e per il quale la parte mutuataria dichiara che a "tutt'oggi" non sono intervenute modificazioni dello strumento urbanistico ed entrostante edificio comprendente n° 9 alloggi in corso di costruzione nel Comune di Lentini, giusta progetto approvato dalla C. E. in data 25/06/198, Concessione Edilizia n° 17820 del 22/07/1982, contrada Alaimo, Lotto L 20, iscritto nel N.C.T. al foglio 84, particella 401 di mq 2.942 (giusta tipo di frazionamento n° 21/82 approvato dall'U.T.E. in data 8.04.1982 della originaria particella 85) e particella 57 di mq 112, entrambe intestate alla partita 3885, confinante a nord con verde pubblico prospiciente Viale Tintoretto angolo Via degli Elleni, ad est con Via degli Elleni, a sud con verde pubblico prospiciente Via Scala Alaimo e ad ovest con Lotto L19 assegnato alla C. [REDACTED]

-- **Ipoteca in Rinnovazione iscritta il 16/08/2005 ai nn. 20902/6655** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del **6/08/1985** rogato dal notaio Giovanni Vigneri di Catania (n° di rep. 7825) a favore del **Banco di Sicilia**, sezione di Credito Fondiario, sede di Palermo, contro [REDACTED] e

su:

- Terreno sito a Lentini, c.da Alaimo, in C. T. al foglio 84, p.lla 401, di mq 2.942, Lotto 20;
- Terreno sito a Lentini, c.da Alaimo, in C. T. al foglio 84, p.lla 57, di mq 112, Lotto 20.

- **Pignoramento del 5/11/1992** dell'Ufficiale Giudiziario di Catania, **trascritto il 14/12/1992 ai nn. 20604/16298**, a favore del **Banco di Sicilia S.p.a.** con sede a Palermo e contro [REDACTED] su Terreno sito a Lentini in contrada Alaimo, in C. T. al foglio 84, p.lla 401 di mq 2.942 e p.lla 57 di mq 112 ed edificio insistente comprendente n° 9 unità immobiliari e precisamente:

- 1) Appartamento di mq 94,96, al primo piano, interno 1;
- 2) Appartamento di mq 94,87, al primo piano, interno 2;
- 3) Appartamento di mq 94,78, al primo piano, interno 3;
- 4) Appartamento di mq 94,94, al primo secondo, interno 4;
- 5) Appartamento di mq 94,80, al primo secondo, interno 5;
- 6) Appartamento di mq 94,12, al primo secondo, interno 6;
- 7) Appartamento di mq 95,00, al primo terzo, interno 7;
- 8) Appartamento di mq 94,96, al primo terzo, interno 8;
- 9) Appartamento di mq 94,16, al primo terzo, interno 9.

-- **Rinnovazione pignoramento trascritto il 3/12/2012 ai nn. 19503/15408** derivante da Atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Catania, del **5/11/1992** (n° di rep. 519/1) a favore di Island Refinancing S.r.l., sede di Milano (che ha acquistato dal Banco di Sicilia crediti rinvenienti dai contratti di mutuo in oggetto) e contro [REDACTED] su:

- 1) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 5,5, int. 1, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 3;
- 2) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 5,5, int. 2, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 4;
- 3) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 5,5, int. 3, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 5;
- 4) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 5,5, int. 4, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 6;
- 5) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 5,5, int. 5, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 7;
- 6) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 5,5, int. 6, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 8;
- 7) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 6, int. 7, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 9;
- 8) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 6, int. 8, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 10;
- 9) Appartamento a Lentini in Via Tintoretto, vani 5,5, int. 9, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 11;

Tabulazione Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro Fallimento [REDACTED]

- 10) Lastrico solare a Lentini in Via Tintoretto, 350 mq, int. 10, C. F. fg 84, p.lla 57, sub 12;
- 11) Terreno sito a Lentini, c.da Alaimo, in C. T. al foglio 84, p.lla 401, di mq 2.942;
- 12) Terreno sito a Lentini, c.da Alaimo, in C. T. al foglio 84, p.lla 57, di mq 112.

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, Atto giudiziario del Tribunale Civile di Catania del 15/10/1987, rep. 9247/87 R.G., **Trascritto il 27.03.1993 ai nn. 5006/4021**, contro **Impresa Edile Stradale Lazzaro & C. S.r.l.** con sede a Catania (Cod. Fisc. 00454880873), a favore **Massa Creditori del Fallimento di Impresa Edile Stradale Lazzaro & C. S.r.l.**

- Dalla relazione notarile del dott. Sergio Marciante, notaio in Augusta, datata 10/03/1999, si riporta:

- **Citazione trascritta il 3/05/1984 ai nn. 6961/5736** a favore di [REDACTED], per risoluzione preliminare di vendita, gravante su appartamento in corso di costruzione, di 4 vani ed accessori, esteso mq 95, sito nel piano di zona di Lentini sul Lotto n° 20;

- **Citazione trascritta il 28/08/1986 ai nn. 12142/94037**, a favore di [REDACTED], per convalida sequestro giudiziario immobile e trasferimento coattivo di immobili ricadenti nel Lotto n° 20, e precisamente n° 3 appartamenti al primo piano, n° 2 appartamenti al secondo piano e n° 1 appartamento al terzo piano.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTE 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10: IMM 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10. Appartamenti e lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9. Fg. 84, p.lla 57, sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

- Gli immobili in oggetto appartengono, **per il diritto di superficie per anni 99**, alla **Società** [REDACTED] con sede in Catania, alla quale sono pervenuti per edificazione su terreno, identificato come Lotto n° 20 ricedente nel Piano delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Lentini, costituente un'area di mq 3.526 distinta al Catasto Terreni del Comune di Lentini al foglio 84, part.lla 401 di mq 2.942 e part.lla 57 di mq 584, assegnato con **Atto di concessione urbanistica** tra detto **Comune di Lentini** e **l'Impresa** [REDACTED] (con sede a Giarre in Via Alfieri n° 65), stipulata dal Segretario Generale del Comune di Lentini in data 11/06/1982 (Rep. n° 17738 – Registrata a Lentini il 14.06.1982 al n° 1058, vol. 217 A.P.), **trascritta il 19/06/1982 ai nn. 9552/8015**, e successiva **Convenzione Aggiuntiva** (Atto di rettifica - Rep. n° 18445 – registrato a Lentini il 20.06.1983 al n° 386 vol. 1011 A.P.) stipulato tra [REDACTED] ed il **Comune di Lentini** in data 18/06/1983, **trascritto il 20/06/1983 ai nn. 9372/7968**, in virtù della quale le parti hanno convenuto e stabilito che "l'area oggetto di concessione, di **superficie complessiva di mq 3.054**, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Lentini al foglio 84, part.lla 401 di mq 2.942, part.lla 57 di mq 112" e che la nuova società a responsabilità limitata [REDACTED] **sostituisce l'Impresa individuale** [REDACTED]

- Al **Comune di Lentini** la proprietà del terreno (sito in territorio di Lentini, contrada Alaimo, della estensione di are 30 e centiare cinquantaquattro (are 30.54) con annesso fabbricato rurale, confinante nell'insieme con il Viale Tintoretto, con la Cooperativa [REDACTED], con la regia trazzera Scala-Alaimo e con la Cooperativa [REDACTED], riportato in Catasto al foglio 84, part.lla 57 fabbricato rurale di are 1.12 e part.lla 401 (ex 85/b) di are 29.42 (giusta tipo di frazionamento n° 21/82)) è pervenuta per **Atto di compravendita** rogato dal dott. Francesco Di Mari, notaio in Lentini, l'8/08/1984, **trascritto il 31/08/1984 ai nn. 13737/11456**, da potere di [REDACTED]

Tribunale Civile di SR - Psec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

- A [REDACTED] e il terreno era pervenuto per **successione testamentaria** a [REDACTED], deceduto in Lentini il 19/02/1961, giusta testamento olografo del 20/06/1955 pubblicato con verbale del dott. Francesco Di Mari, notaio in Lentini, in data 23/02/1961, registrato al n° 1495, denuncia di successione n° 275 vol. 140, **trascritta il 16/09/1961 ai nn. 19057/16673.**

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTE 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10: IMM 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10. Appartamenti e lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9. Fg. 84, p.lla 57, sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

- Il Comune di Lentini ha rilasciato la **Concessione Edificatoria rep. n° 17820 del 22.07.1982 - Pratica edile n. 122/1982** alla ditta [REDACTED] per la **costruzione di nove alloggi di tipo economico** da eseguire a Lentini, in contrada Scala Alaimo e precisamente sul Lotto L20 del Piano di Zona di cui alla Legge 18/04/1962 n° 167, pervenuto alla ditta richiedente in virtù della Convenzione per la cessione del diritto di superficie di aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865, rogita dal dott. [REDACTED] Segretario Generale del Comune di Lentini in data 11/06/1982, rep. 17738.

- Il Comune di Lentini ha rilasciato la **Concessione Edificatoria di variante in corso d'opera al progetto n° 122/1982** (costruzione di nove alloggi di tipo economico da eseguire a Lentini, in contrada Scala Alaimo e precisamente sul Lotto L20 del Piano di Zona di cui alla Legge 18/04/1962 n° 167) - **rep. n° 204771 del 23/05/1986 - Pratica edile n. 177/1985** alla ditta [REDACTED], riguardante lo spostamento di tramezzature interne negli alloggi e la redistribuzione delle superfici del piano portico.

- Il Comune di Lentini non ha rilasciato l'**Autorizzazione di Abitabilità** per il fabbricato in oggetto di cui alle Concessioni Edificatorie n° 122/1982 e n° 177/1985.

- Lo stato dei fatti corrisponde al Progetto del fabbricato in oggetto di cui alla Concessione Edificatoria n° 177/1985, tranne per l'IMM 4 (sub 6) in cui è stata demolita la parete tra l'ingresso ed il disimpegno e per l'IMM 6 (sub 8) in cui è stato unificato il bagno con la lavanderia.

- Lo stato dei fatti rispecchia le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali tranne per l'IMM 4 (sub 6) in cui è stata demolita la parete tra l'ingresso ed il disimpegno e per l'IMM 6 (sub 8) in cui è stato unificato il bagno con la lavanderia.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Lentini**, approvato con Decreto Regionale Assessorato Territorio ed Ambiente n° 1267 del 7/10/1989, gli immobili in oggetto siti in Via Tintoretto n° 9, ricadono in Zona destinata ad Edilizia Economica e Popolare "**PEEP**", normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

Art. 18 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

1 - I PEEP ai sensi della L. 167/1962, 765/1967, 865/1971, 10/1977 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilate a cura dell'Amministrazione Comunale.

2 - Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel PEEP, questo dovrà indicare:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione-tipo per la cessione del diritto di superficie dei lotti edificabili;
- c) le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli ed il prezzo di cessione;
- d) gli Enti cui competono i diversi interventi contenuti nel PEEP, in relazione con i Programmi Pluriennali di Attuazione.

2.6 **Quesito 4.VIII** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 1. Fg 84, p.lla 57, sub 3

Classe energetica globale dell'edificio: **E**. Prestazione energetica Globale **76,7900 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 02-2019 del 5.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621302 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 2. Fg 84, p.lla 57, sub 4

Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **113,3040 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 03-2019 del 5.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621303 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 3: IMM 3. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 3. Fg 84, p.lla 57, sub 5

Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **112,4130 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 04-2019 del 5.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621305 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 4: IMM 4. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 4. Fg 84, p.lla 57, sub 6

Classe energetica globale dell'edificio: **E**. Prestazione energetica Globale **58,5330 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 05-2019 del 3.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621306 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 5: IMM 5. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 5. Fg 84, p.lla 57, sub 7

Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **45,9760 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 06-2019 del 3.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621307 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 6: IMM 6. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 6. Fg 84, p.lla 57, sub 8

Classe energetica globale dell'edificio: **E**. Prestazione energetica Globale **56,4070 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 07-2019 del 3.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621308 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 7: IMM 7. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 7. Fg 84, p.lla 57, sub 9

Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **153,4720 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 08-2019 del 2.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621309 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 8: IMM 8. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 8. Fg 84, p.lla 57, sub 10

Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **145,9280 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 09-2019 del 2.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621310 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 9: IMM 9. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 9. Fg 84, p.lla 57, sub 11

Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **145,2940 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 10-2019 del 2.08.2019 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 621311 del 6.08.2019 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima. Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel riportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2018 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10: IMM 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10. Appartamenti e lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9. Fg. 84, p.lla 57, sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati ad abitazioni di tipo economico nella zona periferica di Lentini in oggetto è di circa **€/mq 550,00**;
- I valori OMI riportati per un immobile destinato ad abitazioni di tipo economico nella zona di Lentini in esame, in condizioni normali, variano per la vendita da un minimo di €/mq 370,00 ad un massimo di €/mq 500,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 435,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Agosto 2019, per la zona in esame e per la tipologia di abitazione di tipo economico, varia per la vendita da un minimo di €/mq 305,00 ad un massimo di €/mq 412,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 358,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (550,00 + 435,00 + 358,00)/3 = \text{€/mq } \mathbf{448,00}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- gli immobili sono situati in una zona periferica di Lentini, di Edilizia Economica e Popolare dotata di parcheggi e ben collegata col progetto, ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$);
- gli immobili sono conformi al progetto, vi è corrispondenza con la planimetria catastale, non è stato rilasciato il certificato di abitabilità ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,95$);
- gli immobili hanno caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri", gli immobili sono occupati "sine titulo" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,85$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi agli immobili da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 1,00 \times 0,95 \times 0,85 = \mathbf{0,81}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 448,00 si ottiene: Euro/mq 448,00 x 0,81 = **€/mq 363,00**

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 1. Fg 84, p.lla 57, sub 3

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 120,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 43.560,00

Stima valore dell'immobile 1 = Euro **43.560,00** (Euro quarantatremilacinquecentosessanta/00)



LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 2. Fg 84, p.lla 57, sub 4

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 116,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 42.108,00

Stima valore dell'immobile 2 = **Euro 42.108,00** (Euro quarantaduemilacentootto/00)

LOTTO 3: IMM 3. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 3. Fg 84, p.lla 57, sub 5

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 115,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 41.745,00

Stima valore dell'immobile 3 = **Euro 41.745,00** (Euro quarantunomilasettecentoquarantacinque/00)

LOTTO 4: IMM 4. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 4. Fg 84, p.lla 57, sub 6

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 120,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 43.560,00

Stima valore dell'immobile 4 = **Euro 43.560,00** (Euro quarantatremilacinquecentosessanta/00)

LOTTO 5: IMM 5. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 5. Fg 84, p.lla 57, sub 7

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 116,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 42.108,00

Stima valore dell'immobile 5 = **Euro 42.108,00** (Euro quarantaduemilacentootto/00)

LOTTO 6: IMM 6. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 6. Fg 84, p.lla 57, sub 8

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 115,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 41.745,00

Stima valore dell'immobile 6 = **Euro 41.745,00** (Euro quarantunomilasettecentoquarantacinque/00)

LOTTO 7: IMM 7. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 7. Fg 84, p.lla 57, sub 9

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 120,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 43.560,00

Stima valore dell'immobile 7 = **Euro 43.560,00** (Euro quarantatremilacinquecentosessanta/00)

LOTTO 8: IMM 8. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 8. Fg 84, p.lla 57, sub 10

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 116,00



Tabunale Civile di SR - Escc. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 42.108,00

Stima valore dell'immobile 8 = Euro **42.108,00** (Euro quarantaduemilacentootto/00)

LOTTO 9: IMM 9. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 9. Fg 84, p.lla 57, sub 11

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 115,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 41.745,00

Stima valore dell'immobile 9 = Euro **41.745,00** (Euro quarantunomilasettecentoquarantacinque/00)

LOTTO 10: IMM 10. Lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9, P.4. Fg 84, p.lla 57, sub 12.

Destinazione d'uso = terrazza

Superficie commerciale immobile = mq 21,25

Valore compravendita ponderato = €/mq 363,00

Valore Totale = Euro 7.714,00

Stima valore dell'immobile 10 = Euro **7.714,00** (Euro settemilasettecentoquattordici/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfiti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. I principali manuali di estimo riportano valori percentuali di spese variabili tra il 20% e il 40%; nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame e in accordo con le indicazioni del Borsino Immobiliare si è scelto un saggio di capitalizzazione pari a **2,8 %**.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in esame si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2018, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

Tribunale Civile di SR - Escc. Immu. n° 519/92: Uniredit S.p.A. già Banco di Sicilia contra

LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10: IMM 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10. Appartamenti e lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9. Fg. 84, p.lla 57, sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di abitazione di tipo economico nella zona periferica di Lentini in oggetto è di circa €/mq x mese **2,10**;

- I valori di locazione OMI riportati per un immobile con destinazione d'uso di abitazione di tipo economico nella zona periferica di Lentini in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,30 ad un massimo di €/mq x mese 1,90 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,60**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Agosto 2019, per la zona in esame, per la tipologia di abitazione di tipo economico è di €/mq x mese **0,80** di superficie lorda.

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,10 + 1,60 + 0,80)/3 =$ €/mq x mese **1,50**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi agli immobili da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 1,00 \times 0,95 \times 0,85 =$ **0,81**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese **1,50**, si ottiene: €/mq x mese $1,50 \times 0,81 =$ €/mq **1,22**

Si procede, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 1. Fg 84, p.lla 57, sub 3

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 120,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.757,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 527,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.230,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.230,00 / 0,028 = Euro 43.929,00 (Euro quarantatremilanovecentoventinove/00)

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 2. Fg 84, p.lla 57, sub 4

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 116,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.698,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 509,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.189,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.189,00 / 0,028 = Euro 42.464,00 (Euro quarantaduemilaquattrocentosessantaquattro/00)

LOTTO 3: IMM 3. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 3. Fg 84, p.lla 57, sub 5

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 115,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.684,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 505,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.179,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.179,00 / 0,028 = Euro 42.107,00 (Euro quarantaduemilacentosette/00)

LOTTO 4: IMM 4. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 4. Fg 84, p.lla 57, sub 6

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 120,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.757,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 527,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.230,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.230,00 / 0,028 = Euro 43.929,00 (Euro quarantatremilanovecentoventinove/00)

LOTTO 5: IMM 5. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 5. Fg 84, p.lla 57, sub 7

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 116,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.698,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 509,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.189,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.189,00 / 0,028 = Euro 42.464,00 (Euro quarantaduemilaquattrocentosessantaquattro/00)

LOTTO 6: IMM 6. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 6. Fg 84, p.lla 57, sub 8

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 115,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.684,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 505,00
Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.179,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.179,00 / 0,028 = Euro 42.107,00 (Euro quarantaduemilacentosette/00)

LOTTO 7: IMM 7. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 7. Fg 84, p.lla 57, sub 9

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 120,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.757,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 527,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.230,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.230,00 / 0,028 = Euro 43.929,00 (Euro quarantatremilanovecentoventinove/00)

LOTTO 8: IMM 8. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 8. Fg 84, p.lla 57, sub 10

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 116,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.698,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 509,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.189,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.189,00 / 0,028 = Euro 42.464,00 (Euro quarantaduemilaquattrocentosessantaquattro/00)

LOTTO 9: IMM 9. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 9. Fg 84, p.lla 57, sub 11

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 115,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.684,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 505,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.179,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.179,00 / 0,028 = Euro 42.107,00 (Euro quarantaduemilacentosette/00)

LOTTO 10: IMM 10. Lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9, P.4. Fg 84, p.lla 57, sub 12.

Destinazione d'uso: terrazzo

Superficie commerciale immobile = mq 21,25

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,22

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/92: Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 311,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 93,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 218,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 2,8% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 218,00 / 0,028 = Euro 7.786,00 (Euro settemilasettecentottantasei/00)

Media dei valori

Il valore di stima delle unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 1. Fg 84, p.lla 57, sub 3

Euro (43.560,00 + 43.929,00) / 2 = Euro 43.744,50

Stima Valore Immobile 1 arroton. = Euro 43.750,00 (Euro quarantatremilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 2. Fg 84, p.lla 57, sub 4

Euro (42.108,00 + 42.464,00) / 2 = Euro 42.286,00

Stima Valore Immobile 2 arrotondato. = Euro 42.300,00 (Euro quarantaduemilatrecento/00)

LOTTO 3: IMM 3. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 3. Fg 84, p.lla 57, sub 5

Euro (41.745,00 + 42.107,00) / 2 = Euro 41.926,00

Stima Valore Immobile 3 arrotondato = Euro 41.900,00 (Euro quarantunomilanovecento/00)

LOTTO 4: IMM 4. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 4. Fg 84, p.lla 57, sub 6

Euro (43.560,00 + 43.929,00) / 2 = Euro 43.744,50

Stima Valore Immobile 4 arroton. = Euro 43.750,00 (Euro quarantatremilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 5: IMM 5. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 5. Fg 84, p.lla 57, sub 7

Euro (42.108,00 + 42.464,00) / 2 = Euro 42.286,00

Stima Valore Immobile 5 arrotondato. = Euro 42.300,00 (Euro quarantaduemilatrecento/00)

LOTTO 6: IMM 6. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 6. Fg 84, p.lla 57, sub 8

Euro (41.745,00 + 42.107,00) / 2 = Euro 41.926,00

Stima Valore Immobile 6 arrotondato = Euro 41.900,00 (Euro quarantunomilanovecento/00)

LOTTO 7: IMM 7. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 7. Fg 84, p.lla 57, sub 9

Euro (43.560,00 + 43.929,00) / 2 = Euro 43.744,50

Stima Valore Immobile 7 arroton. = Euro 43.750,00 (Euro quarantatremilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 8: IMM 8. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 8. Fg 84, p.lla 57, sub 10

Euro (42.108,00 + 42.464,00) / 2 = Euro 42.286,00

Stima Valore Immobile 8 arrotondato. = Euro 42.300,00 (Euro quarantaduemilatrecento/00)

LOTTO 9: IMM 9. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 9. Fg 84, p.lla 57, sub 11

Euro (41.745,00 + 42.107,00) / 2 = Euro 41.926,00

Stima Valore Immobile 9 arrotondato = Euro 41.900,00 (Euro quarantunomilanovecento/00)

LOTTO 10: IMM 10. Lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9, P.4. Fg 84, p.lla 57, sub 12.

Euro (7.714,00 + 7.786,00) / 2 = Euro 7.750,00

Stima Valore Immobile 10 = Euro 7.750,00 (Euro settemilasettecentocinquanta/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 1. Fg 84, p.lla 57, sub 3

Al valore di mercato dell'immobile ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;
- tinteggiatura ed eliminazione macchie di condensa, stimati in Euro 750,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 43.750,00 - 5.000,00 - 750,00 = **Euro 38.000,00** (Euro trentottomila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 145,00 Euro mensili, pertanto: il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 145,00 Euro mensili, ovvero 1.740,00 Euro annui.**

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 2. Fg 84, p.lla 57, sub 4

Al valore di mercato dell'immobile ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;
- tinteggiatura e messa in opera rivestimento in piastrelle bagno, stimati in Euro 3.300,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 2, al netto delle spese, sarà:**

Euro 42.300,00 - 5.000,00 - 3.300,00 = **Euro 34.000,00** (Euro trentaquattromila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 2 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 140,00 Euro mensili, pertanto: il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 2 è pari a 140,00 Euro mensili, ovvero 1.680,00 Euro annui.**

LOTTO 3: IMM 3. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.1, int. 3. Fg 84, p.lla 57, sub 5

Al valore di mercato dell'immobile ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;
- tinteggiatura, eliminazione macchie di condensa e ripristino rivestimento in piastrelle bagno, stimati in Euro 1.900,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 3, al netto delle spese, sarà:**

Euro 41.900,00 - 5.000,00 - 1.900,00 = **Euro 35.000,00** (Euro trentacinquemila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 3 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 140,00 Euro mensili, pertanto: il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 3 è pari a 140,00 Euro mensili, ovvero 1.680,00 Euro annui.**

LOTTO 4: IMM 4. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 4. Fg 84, p.lla 57, sub 6

Al valore di mercato dell'immobile ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;
- tinteggiatura ed eliminazione macchie di condensa, stimati in Euro 750,00;
- ripristino parete ingresso stimati in Euro 1.000,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 4, al netto delle spese, sarà:**

Euro 43.750,00 - 5.000,00 - 750,00 - 1.000,00 = Euro 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 4 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 145,00 Euro mensili, pertanto:

il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 4 è pari a 145,00 Euro mensili, ovvero 1.740,00 Euro annui.**

LOTTO 5: IMM 5. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 5. Fg 84, p.lla 57, sub 7

Al valore di mercato dell'immobile ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;
- tinteggiatura ed eliminazione macchie di condensa, stimati in Euro 2.300,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 5, al netto delle spese, sarà:**

Euro 42.300,00 - 5.000,00 - 2.300,00 = Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 5 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 140,00 Euro mensili, pertanto:

il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 5 è pari a 140,00 Euro mensili, ovvero 1.680,00 Euro annui.**

LOTTO 6: IMM 6. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.2, int. 6. Fg 84, p.lla 57, sub 8

Al valore di mercato dell'immobile ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;
- ripristino separazione bagno e lavanderia, stimati in Euro 3.900,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 6, al netto delle spese, sarà:**

Euro 41.900,00 - 5.000,00 - 3.900,00 = Euro 33.000,00 (Euro trentatremila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 6 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 140,00 Euro mensili, pertanto:

il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 6 è pari a 140,00 Euro mensili, ovvero 1.680,00 Euro annui.**

LOTTO 7: IMM 7. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 7. Fg 84, p.lla 57, sub 9

Al valore di mercato dell'immobile ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 519/02. Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia contro [REDACTED]

- tinteggiatura ed eliminazione macchie di condensa, stimati in Euro 2.750,00;
quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 7, al netto delle spese, sarà:**

Euro 43.750,00 - 5.000,00 - 2.750,00 = Euro 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 7 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 145,00 Euro mensili, pertanto:
il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 7 è pari a 145,00 Euro mensili, ovvero 1.740,00 Euro annui.**

LOTTO 8: IMM 8. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 8. Fg 84, p.la 57, sub 10

Al **valore di mercato dell'immobile** ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 8, al netto delle spese, sarà:**

Euro 42.300,00 - 5.000,00 = Euro 37.300,00 (Euro trentasettemilatrecento/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 8 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 140,00 Euro mensili, pertanto:
il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 8 è pari a 140,00 Euro mensili, ovvero 1.680,00 Euro annui.**

LOTTO 9: IMM 9. Appartamento a Lentini, Via Tintoretto 9, P.3, int. 9. Fg 84, p.la 57, sub 11

Al **valore di mercato dell'immobile** ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati in Euro 5.000,00;

- tinteggiatura, riparazione infiltrazione soffitto e ripristino piastrelle bagno, stimati in Euro 1.900,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 9, al netto delle spese, sarà:**

Euro 41.900,00 - 5.000,00 - 1.900,00 = Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 9 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 140,00 Euro mensili, pertanto:
il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 9 è pari a 140,00 Euro mensili, ovvero 1.680,00 Euro annui.**

LOTTO 10: IMM 10. Lastrico solare a Lentini, Via Tintoretto 9, P.4. Fg 84, p.la 57, sub 12.

Al **valore di mercato dell'immobile** ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- manutenzione straordinaria parti comuni stabile, stimati (in proporzione) in Euro 750,00;

quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 10, al netto delle spese, sarà:**

Euro 7.750,00 - 750,00 = Euro 7.000,00 (Euro settemila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 10 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,22 €/mq per mese, ovvero di 25,00 Euro mensili, pertanto:
il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 10 è pari a 25,00 Euro mensili, ovvero 300,00 Euro annui.**

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 44 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 - Copia Concessioni Edilizie, Stralcio P.R.G.;
- All. 7 - APE - Attestazione di Prestazione Energetica;
- All. 8 - Copia Convenzioni cessione diritto di superficie;
- All. 9 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 19.08.2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di SR - Esec. imm. n° 519/92. Unicredit S.p.A. già Banco di Sicilia cont. [REDACTED]