



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE



Procedura esecutiva immobiliare n. **168/2023** promossa da



MAUI SPV SRL

ASTE GIUDIZIARIE *nei confronti di*
[REDACTED]



Il CTU
Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI
5. TABELLA DI RIEPILOGO
6. CONCLUSIONI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Titoli Abilitativi;
9. Planimetrie stato di fatto;
10. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Quotazioni OMI;
12. Rilievi fotografici.

1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 12/10/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. r. g. 168/2023 – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da MAUI SPV SRL, nei confronti della Sigg.ri [REDACTED], al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 12/04/2024, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a novanta giorni.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. 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;
 - III. 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 di quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

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 GPS dei beni medesimi;

II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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 ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e 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;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene 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);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quando i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. *quando i 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 che 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 condominiale 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;*
- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione, aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico,

artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica 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 istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale distanza 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 distanza 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;

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 ai sensi dell'art. 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, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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; b) 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;

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 milione di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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'aria di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, 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;

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 e



delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il bene oggetto del procedimento inerente alla presente relazione di stima è il seguente immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED]:

1. appartamento, sito in Lentini, via Capri n. 3, int. 11, piano 6, censito al catasto Fabbricati al **foglio 68, part. 163, sub 56, cat A/3, vani 5,5.**

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 18/11/2023 ha disposto, in accordo con il custode, l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 30/11/2023;
- il 23/11/2023 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 20/11/2023 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini;
- il 30/11/2023 si è recato presso l'immobile sito in Lentini, via Capri n. 3 (ex via Patti n. 3), per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presenta il custode, ma non si presentano le parti. Non potendo accedere all'immobile rinvia le operazioni peritali a data da destinarsi;
- il 4/12/2023 l'UTC di Lentini ha prodotto copia della concessione edilizia (allegato 8);
- il 21/1/2024 l'UTC di Lentini ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica, (allegato 7);
- il 20/2/2024 si è recato presso l'immobile sito in Lentini, via Capri n. 3 (ex via Patti n. 3), per effettuare il secondo tentativo di accesso. Sul posto si presenta il custode, ma non si presentano le parti. Non potendo accedere all'immobile rinvia le operazioni peritali a data da destinarsi;

Altresi, il sottoscritto CTU:

- il 13/3/2024 si è recato presso l'immobile sito in Lentini, via Capri n. 3 (ex via Patti n. 3), per effettuare il terzo tentativo di accesso. Sul posto si presentano l'avv. Signorelli (custode) e il sig. [REDACTED]. Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici acclusi alla concessione edilizia, preliminarmente acquisite, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser);
- il 15/5/2024 si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa, richiedere copia del titolo di provenienza;
- il 21/5/2024 si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa, per ritirare copia del titolo di provenienza (allegato 6);

4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

Il bene componente il lotto, è un appartamento, sito in Lentini, via Capri n. 3 (ex via Patti), avente coordinate GPS lat. 37.289959 e lon. 14.998721.

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate si è constatato che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

- foglio 68, part. 163, sub 56, cat A/3, vani 5,5, piano 6, int. 11.

Ad esso si arriva procedendo in direzione sud da Via Etna verso via Villafranca, alla piazza Beneventano prendendo la prima uscita su via Erice percorrendola per circa 130 m, svoltando a destra su via Selinunte percorrendola per circa 70 m, svoltando a destra su via Cefalù percorrendola per circa 80 m, svoltando a sinistra su via Mazara percorrendola per circa 60 m, svoltando a destra su via Capri, percorrendo quest'ultima per circa 15 metri.

Si segnala che le planimetrie catastali dell'immobile a non coincidono con lo stato attuale dei luoghi e l'indirizzo dell'immobile non è aggiornato.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "B3.1" – Centro urbano con edilizia semintensiva.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio costituito da un fabbricato di tipologia condominiale, confinante nell'insieme a nord e a sud con altra proprietà, a est con cortile condominiale, a ovest con via Mazzara. L'edificio in cui si inserisce l'immobile oggetto della procedura esecutiva, si sviluppa su otto elevazioni fuori terra.

Dal punto di vista strutturale è realizzato con strutture portanti orizzontali e verticali in cemento armato con solai in latero-cementizio; il collegamento verticale, per le unità immobiliari presenti, è garantito da un vano scala dotato di ascensore. All'esterno, i prospetti, si presentano con buone opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di stima posto al terzo sesto, interno 11, con accesso da via Capri, 3 (ex via Patti), dotato di 2 balconi, si sviluppa su una superficie di circa 97 mq internamente suddivisi in salone, soggiorno, cucina 1, camera 2, camera 3, bagno, doppio servizio, ripostiglio, corridoio e disimpegno di ingresso, come mostrato nell'allegato 9. La porta di accesso conduce direttamente al disimpegno di ingresso da cui si accede al corridoio e alla camera 2. Dal corridoio si accede direttamente al salone, al soggiorno, alla camera 1, al bagno, al doppio servizio e al ripostiglio. Dalla camera 2 si accede alla camera 3 e dal soggiorno si accede alla cucina.

Gli ambienti interni sono ben rifiniti, le pareti sono intonacate a civile; le porte interne sono in legno tamburato; il pavimento in tutti gli ambienti è in ceramica; il bagno è dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno, ed inoltre, le pareti sono rivestite con ceramica fino ad un'altezza di 2,4 m. Tutti gli ambienti sono ben illuminati da luce diretta attraverso aperture esterne dotate di infissi in alluminio anodizzato e munite di avvolgibili. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario allacciati alle rispettive reti pubbliche. L'appartamento non è provvisto di impianti di climatizzazione estiva ed invernale pur essendo presente in cucina un climatizzatore non funzionante e in tutti gli ambienti termosifoni non dotati di caldaia.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

Quesito III.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 121230 racc. n. 5734 del 15/6/1982 (allegato 6), rogato dalla dott.ssa Maria Teresa Miano Notaio in Francofonte, trascritto il 24/6/1982 reg. gen. 9768, reg. part. 8185, ai sig.ri [REDACTED] risulta la piena ed intera proprietà indivisa ed in parti uguali dell'immobile pignorato.

Attualmente l'immobile risulta occupato a titolo gratuito dal [REDACTED] figlio degli esecutati.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria (allegato 5), risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2018**

Registro Particolare 3535 Registro Generale 16753

Pubblico ufficiale NOTAIO ROBERTO CANNAVO' Repertorio 2134/1042 del
03/07/2008

IPOTECA LEGALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2023**

Registro Particolare 11631 Registro Generale 14678

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2509 del
06/07/2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Contro: [REDACTED]

[REDACTED].

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, in relazione all'unità immobiliare oggetto della relazione, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 8):

- Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 250 del 14/07/1961;

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona contrassegnata con il simbolo "B3.1" – Centro urbano con edilizia semintensiva - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (allegato 7). L'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "B3.1", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 38 – CENTRO URBANO CON EDILIZIA SEMINTENSIVA

1. *La zona B3 comprende le aree parzialmente edificate e parzialmente urbanizzate di recente formazione e comunque costruite nell'ultimo ventennio.
Queste zone sono caratterizzate da tipologie con edifici plurifamiliari.*
2. *Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.*
3. *La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5*
4. *I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:*
 - a) *per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120; la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m. 11;*
 - b) *per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200; il volume massimo consentito è di mq. 1000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;*
 - c) *singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000.*
5. *Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione e per nuove costruzioni sono ammesse le tipologie esistenti o edifici plurifamiliari a torre o case isolate.*
6. *Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10.*
7. *Distanza minima dai confini, mt. 0,00 nel caso di costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m. 10 fra le pareti finestrate.*
8. *Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 16,50 se compatibili con la legge sismica.
Pertanto quelle stabilite in normativa vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalle legge sismica.*
9. *Piani fuori terra massimo cinque.*
10. *Destinazioni d'uso ammesse:*
 - a) *residenza;*
 - b) *servizi sociali di proprietà pubblica;*
 - c) *associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;*
 - d) *istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
 - e) *attrezzature a carattere religioso;*
 - f) *ristoranti, bar, locali di divertimento;*
 - g) *artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;*
 - h) *commercio al dettaglio;*
 - i) *teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;*

- j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) alberghi e pensioni;
- l) garages di uso pubblico.

In occasione del sopralluogo effettuato il 13/3/2024, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile, sono stimati in € **2.000,00**.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici dell'unità immobiliare così come depositate e regolarmente autorizzate con Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 250 del 14/7/1961 (allegato 8), è stata riscontrata la seguente difformità:

1. Diversa disposizione degli spazi interni.

Quesito VII.

La difformità riscontrata nell'immobile di cui al punto 1 del precedente elenco, riguarda opere interne che, comunque, non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. n.37 del 10 agosto 1985 possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini. Il rilascio della sanatoria è subordinato, ai sensi del citato art. 9, comma 3, al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni ridotte di un terzo previste dall'art. 10 della L. 47/85.

La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € **3.000,00**.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 10) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 7 giugno 2024 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 5146.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	97,0 mq
Superficie pareti perimetrali:	8,6 mq
Superficie pareti divisorie interne:	3,0 mq
Superficie balconi	17,0 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	= 97,0 mq
50% Superficie pareti perimetrali:	= 4,3 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	= 3 mq
50% Superficie balconi	= 8,5 mq

pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 112,8 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. Stima sintetica comparativa mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Francofonte prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.

2. Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

3. Stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 650,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 950,00 €/mq

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$V_{MU} = 750,00 \text{ €/mq}$$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni, con conseguente crollo dei prezzi, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		
F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			

TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE				
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1	
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1

coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile	0.7	1	0,95	1	1.2	1	1.1	1.1	0.96

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	1	1	1	0.95	0,95	0,90

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per i due immobili:

$$\text{€/mq } 750,00 \times 0,96 \times 0,9 \times \text{mq } 112,8 = \text{€ } 73.094,40$$

VALORE DI MERCATO € 73.094,40

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 11) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2024, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Lentini in Zona OMI Centrale/VIE DUCA D-AOSTA-LICATA-PATTI-MILAZZO-ZANCLE-S.PELLICO-STADIO-GARIBALDI-ETNEA-AGNONE-VERGA-CAPRI-SEGESTA-COMO-VELLA-SPIN è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I secondo sem. 2023	485	710	Abitazioni di tipo economico

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K ₁ (superficie)		K ₂ (livello piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

Considerato $K_1=0,5$ e $K_2=0,5$ si trova $K=0,45$ da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 597,50 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 597,50 \times \text{mq } 112,80 = \text{€ } 67.398,00$$

VALORE DI MERCATO € 67.398,00

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando

per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 11) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I Secondo sem. 2023	1,9	2,8	Abitazioni di tipo economico

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,35 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 2,35 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %
Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI SPESE ANNUE <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità,</i>	FORTE/DE ROSSI			MICIELI			REALFONZO		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO

assicurazioni, ammortamenti reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.	e	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%
--	---	------	-------	--------	-----	-----	-----	-----	--------	-----

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 2,35 \text{ €/mq} \times 112,80 \text{ mq} = 265,08 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 265,08 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} = 68.163,42 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 68.163,42

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 73.094,40 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 67.398,00 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 68.163,42 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO 70.000,00 Euro

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo	
Regolarizzazione catastale e urb.	€	5.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€	5.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 65.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno. Poiché entrambi i proprietari dell'immobile risultano debitori nei confronti del creditore precedente, non si ritiene necessario valutare le singole quote.

5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO							
<ul style="list-style-type: none"> Appartamento sito in via Capri, 3 - Lentini 							
<p><i>Dati catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Catasto Fabbricati di Lentini foglio 68, part. 163, sub 56, cat A/3, vani 5,5, piano 6, int. 11. <p>;</p> <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i></p> <p>Immobile Appartamento di superficie commerciale pari a 112,8 mq</p> <p><i>Stato di possesso:</i></p> <p>Attualmente l'immobile risulta occupato a titolo gratuito dal [REDACTED] figlio degli esecutati.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2018 Registro Particolare 3535 Registro Generale 16753 Pubblico ufficiale NOTAIO ROBERTO CANNAVO' Repertorio 2134/1042 del 03/07/2008 IPOTECA LEGALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.</p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2023 Registro Particolare 11631 Registro Generale 14678 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2509 del 06/07/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Contro: [REDACTED]</p>							
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 70.000,00</u></p>							
<p>Oneri a detrarre</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Regolarizzazione catastale e urb.</td> <td style="text-align: right;">€</td> <td style="text-align: right;">5.000,00</td> </tr> <tr> <td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td> <td style="text-align: right;">€</td> <td style="text-align: right;">5.000,00</td> </tr> </table>		Regolarizzazione catastale e urb.	€	5.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€	5.000,00
Regolarizzazione catastale e urb.	€	5.000,00					
TOTALE SPESE A DETRARRE	€	5.000,00					
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 65.000,00</u></p>							

6. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 25 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 7/6/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino