

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 172/2023
Giudice relatore: Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Esecuzione promossa da:

Contro:

////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 05/03/2024



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; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

1 – la trascrizione della convenzione;

2 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

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 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);

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 locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello 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, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, 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 agli 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 anche se 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 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;

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 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;

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'ordine 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 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 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;

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 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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 17 febbraio 2024, alle ore 9:30, presso le unità immobiliari oggetto della procedura siti a Lentini in Via Enrico Toti n° 14-16, alla presenza del custode giudiziario avv. Ullo Roberta.

Nel corso del sopralluogo 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;
- ha contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini per l'effettuazione di ricerche;
- ha contattato lo studio notarile Saporita per rilascio copia Atto di compravendita;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto di compravendita.

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



Immagine 1. Individuazione Immobili su Google Earth

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 172/23: Prisma SPV S.r.l. contro //

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,

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

Appartamento sito a Lentini in Via Enrico Toti n° 14, piano primo, composto da tre vani più accessori, confinante con Via Enrico Toti, con Via Sant'Eligio, con vano scala e con proprietà // o loro aventi causa.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 86, p.lla 558, sub 2** (ex foglio 93, p.lla 1892, sub 2), categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie totale 89 mq, superficie escluse aree scoperte 84 mq, rendita Euro 139,44, indirizzo Via Enrico Toti n° 14, piano primo, in ditta a //, nato a // – C. F.: // e //, nata a // – C. F.: //, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da:

- Variazione del 2.11.2015 – Pratica n. SR0116943 in atti dal 2.11.2015 – Bonifica identificativo catastale (n. 55166.1/2015);
- 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 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

Garage sito a Lentini in Via Enrico Toti n° 16, piano terra, formato da un vano garage con annesso bagno in pessimo stato di conservazione, consistenza mq 26, confinante con Via Enrico Toti, con vano scala e con proprietà // o loro aventi causa.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 86, p.lla 558, sub 5** (ex foglio 93, p.lla 1892, sub 5), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 26, superficie totale mq 29, rendita Euro 51,03, indirizzo Via Enrico Toti n° 16, piano terra, in ditta a //, nato a // – C. F.: // e //, nata a // – C. F.: //, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da:

- Variazione del 2.11.2015 – Pratica n. SR0116945 in atti dal 2.11.2015 – Bonifica identificativo catastale (n. 55167.1/2015);
- Variazione del 3.05.2006 – Pratica n. SR0036226 in atti dal 3.05.2006 – Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2129.1/2006);
- Variazione del 13.08.2002 – Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 – Variazione del quadro tariffario;
- 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 degli immobili. 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)

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 172/23: Prisma SPV S.r.l. contro //

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,

è stato scelto il seguente rapporto mercantile 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.

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 della planimetria.

Descrizione analitica degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

Appartamento sito a Lentini in Via Enrico Toti n° 14, piano primo, composto da tre vani più accessori, confinante con Via Enrico Toti, con Via Sant'Eligio, con vano scala e con proprietà //////////////// o loro aventi causa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 86, p.lla 558, sub 2** (ex foglio 93, p.lla 1892, sub 2), categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie totale 89 mq, rendita Euro 139,44.

Coordinate GPS: latitudine 37.280925, longitudine 15.000724.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 67,70 mq oltre alla pertinenza esclusiva di ornamento (balcone) di 12,80 mq per una superficie commerciale complessiva di 85,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 2,85 m.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, piano primo, e si compone di ingresso-disimpegno di 5,70 mq, camera matrimoniale di 17,30 mq, ripostiglio di 0,80 mq, cucina di 11,90 mq, bagno di 4,90 mq (completo di lavabo, tazza, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 60 x 120 cm, nelle tonalità del marrone) oltre ad un vano di 6,20 mq.

La pavimentazione, in ceramica, ha colori e decori diversi nei vari ambienti. Gli infissi interni sono in legno color noce. Gli infissi esterni sono in ferro smaltato con serrande in pvc. Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da applique a tetto. Il grado delle finiture è mediocre. 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	Primo	m 4,85 x m 5,65	mq 20,90	mq 24,50
Camera	Primo	m 2,35 x m 2,65	mq 6,20	mq 8,00
Camera matrimoniale	Primo	m 3,95 x m 4,35	mq 17,30	mq 20,10
Disimpegno	Primo	m 1,00 x m 5,05	mq 5,70	mq 6,70
Ripostiglio	Primo	m 1,00 x m 0,80	mq 0,80	mq 1,50
Cucina	Primo	m 3,50 x m 2,65	mq 11,90	mq 14,30
Bagno	Primo	m 1,20 x m 4,10	mq 4,90	mq 6,10
		Totale superficie	mq 67,70	mq 81,20

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Primo	m 0,85 x m 9,20	mq 12,80	mq 12,80
Totale superficie			mq 12,80	mq 12,80

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 81,20	mq 81,20
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONE - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 12,80	mq 3,84
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 85,00

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

Garage sito a Lentini in Via Enrico Toti n° 16, piano terra, formato da un vano garage con annesso bagno in pessimo stato di conservazione, confinante con Via Enrico Toti, con vano scala e con proprietà //////////////// o loro aventi causa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 86, p.lla 558, sub 5** (ex foglio 93, p.lla 1892, sub 5), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 26, rendita Euro 51,03.

Coordinate GPS: latitudine 37.280925, longitudine 15.000724.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 26,70 mq ed una superficie commerciale di 33,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 4,20 m.

L'unità immobiliare è composta dal vano garage di 20,70 mq oltre il bagno di 6,00 mq che si presenta in pessimo stato di conservazione e non utilizzabile.

La pavimentazione è in piastrelle di cemento, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa.

E' presente una porta interna in legno smaltato color marrone comunicante con il vano scala.

L'infisso esterno carrabile è protetto da un'avvolgibile in lamierino.

Gli impianti sono funzionanti e in parte sottotraccia ed in parte a vista. Il sistema di illuminazione è composto da lampade, è presente una pilozza e dei serbatoi di accumulo di acqua in fibrocemento nella parte posteriore del garage.

Il grado delle finiture è scarso. Lo stato di manutenzione è scarso: sono presenti diverse macchie di umidità da risalita che hanno provocato il distacco dell'intonaco, gli infissi esterni in legno sono in pessimo stato di manutenzione, manca l'infisso del bagno.

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)
Garage	Terra	m 7,75 x m 2,90	mq 20,70	mq 25,30
Bagno	Terra	m 1,85 x m 4,10	mq 6,00	mq 7,70
Totale superficie			mq 26,70	mq 33,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 33,00	mq 33,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 33,00

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

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

Le unità immobiliari siti a Lentini in Via Enrico Toti n° 14-16, censite nel Catasto Fabbricati al foglio 86, p.lla 588, sub 2 e sub 5, alla data del sopralluogo, risultavano essere abitate ed utilizzate dagli esecutati //////////////// e dal proprio nucleo familiare.

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:

- **Iscrizione nn. 8534/27598 del 19 ottobre 2006**, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.** con sede a Palermo e contro ////////////////, nato a ////////////////, e ////////////////, nata a //////////////// ////////////////, capitale Euro 80.000,00, ipoteca Euro 120.000,00, durata anni 30, gravante, su:

- Appartamento sito a Lentini in Via Enrico Toti n° 14, piano 1, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 93, p.lla 1892, sub 2 (oggi foglio 86, p.lla 558, sub 2);

- Garage sito a Lentini in Via Enrico Toti n° 14, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 93, p.lla 1892, sub 5 (oggi foglio 86, p.lla 558, sub 5).

- **Trascrizione nn. 11670/14740 del 28 luglio 2023**, nascente da Verbale di pignoramento immobili del 30 giugno 2023, rep. n° 2553/2023, emesso da Ufficiale giudiziale del Tribunale di Siracusa, a favore di **Prisma SPV S.r.l.** con sede a Roma e contro ////////////////, nato a //////////////// e ////////////////, nata a ////////////////, gravante su:

- Appartamento sito a Lentini in Via Enrico Toti n° 14, piano 1, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 93, p.lla 1892, sub 2 (oggi foglio 86, p.lla 558, sub 2);

- Garage sito a Lentini in Via Enrico Toti n° 14, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 93, p.lla 1892, sub 5 (oggi foglio 86, p.lla 558, sub 5).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- Gli immobili in oggetto, siti a Lentini in Via Toti n° 14-16, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 86, p.lla 588, sub 2 e sub 5**, sono pervenuti a //////////////// ////////////////, nato a //////////////// e ////////////////, nata a //////////////// ////////////////, per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, per **Atto di Compravendita** rogato dal dott. Paolo Saporita, notaio in Giarre, il **3 ottobre 2006**, rep. 24852/10149, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 19 ottobre 2006 ai nn. 15535/27597, da potere di ////////////////, nato a //////////////// ////////////////, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, ////////////////, nata a //////////////// ////////////////, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, ////////////////, nato a //////////////// ////////////////, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, ////////////////, nata a //////////////// ////////////////, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, ////////////////, nata a //////////////// ////////////////, per il diritto di 1/18 di piena proprietà e //////////////// ////////////////, nata a //////////////// per il diritto di 12/18 di piena proprietà.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 172/23: Prisma SPV S.r.l. contro ////////////////

- Ai suddetti //, nato a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nata a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nato a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nata a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nato a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà e //, nata a //, per il diritto di 3/18 di piena proprietà, gli immobili in oggetto siti a Lentini in Via Toti n° 14-16 sono pervenuti per **Denuncia di Successione**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Lentini il **4 novembre 2005**, rep. 424/185, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 9 dicembre 2008 ai nn. 21942/31986 in morte di //, nato a //, deceduto //, per il diritto di ½ di piena proprietà.

Si segnala:

- Atto notarile di **Accettazione tacita d'eredità**, rogato dal dott. **Saporita Paolo**, notaio in Giarre, del **3 ottobre 2006**, rep. 24852/10149, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 19 ottobre 2006 ai nn. 15534/27596, a favore di //, nato a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nata a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nato a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nata a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nato a //, per il diritto di 1/18 di piena proprietà, //, nato a //, per il diritto di 3/18 di piena proprietà, e contro //, nato a //, deceduto //, per il diritto di ½ di piena proprietà.

- Al suddetto //, nato a //, per il diritto di ½ di piena proprietà, e //, nata a //, per il diritto di ½ di piena proprietà, gli immobili in oggetto, siti a Lentini in Via Toti n° 14-16, sono pervenuti per **Atto di Compravendita** rogato dal dott. Di Mari Francesco, notaio in Lentini, il **17 maggio 1967**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 19 giugno 1967 ai nn. 12657/14445, da potere di //, nato a Lentini //, per il diritto di ½ di piena proprietà e //, nata a //, per il diritto di ½ di piena proprietà.

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 ...

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2
LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

- Nell'Atto di Compravendita rogato dal notaio Paolo Saporita il 3 ottobre 2006, i venditori //, dichiarano che **“le opere di costruzione dell'edificio, di cui fanno parte le unità in oggetto, hanno avuto inizio in data anteriore al primo Settembre 1967 e che, successivamente a detta data, non sono intervenute modifiche richiedenti licenza, concessione od autorizzazione”**.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 172/23: Prisma SPV S.r.l. contro //

- Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini non sono stati reperiti documenti relativi alla realizzazione degli immobili oggetto della presente relazione di stima.

- Lo stato dei fatti delle unità immobiliari in oggetto, siti a Lentini in Via Toti n° 14-16, rispecchiano le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- 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 Enrico Toti, ricadono nella sottozona omogenea "**B1**" – **Centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico**, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

Articolo 36 – Centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico (B1)

1- La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate in diretta adiacenza con il centro storico.

2 – Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.

3 – La densità edilizia massima sarà di mc/mq 5,00.

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 9 mc/mq e l'altezza massima di m 11;

b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a 120 mq e non superiori a 200 mq, il volume massimo consentito è di mc 1.000, fermo restando l'altezza massima di m 11;

c) singole licenze per i lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1.000.

5 – Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizioni e ricostruzioni sono ammesse le tipologie esistenti.

6 – Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m 10.

7 – Distanza minima dai confini, m 0,00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine inferiore a m 10 fra le pareti finestrate, qualunque sia la distanza delle precedenti costruzioni dal confine.

8 – Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m 11, 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 dalla legge sismica.

9 – Piani fuori terra massimo tre.

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) commercio al dettaglio;

h) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);

i) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;

l) uffici pubblici e privati, studi professionali;

m) garages di uso pubblico.

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/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **118,60 kWh/mq anno**. A.P.E. redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. Codice identificativo: 20240303-089011-11329 del 03.03.2024 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli attestati di prestazione energetica degli edifici.

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente.

- 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 rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricadono gli immobili 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 del singolo 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 2023 - I Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

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 semiperiferica di Lentini in esame è di circa **€/mq 700,00**;

- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazione di tipo economico siti nella zona semiperiferica di Lentini in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 710,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 605,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Marzo 2024, per la zona semiperiferica in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia, varia per la vendita da un minimo di €/mq 421,00 ad un massimo di €/mq 632,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 526,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (700,00 + 605,00 + 526,00)/3 = \underline{\underline{\text{€/mq 610,00}}}$

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:

- l'immobile è situato in una zona semiperiferica di Lentini, vicina a servizi e parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);

- l'immobile è urbanisticamente conforme; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$);

- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,85$).

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

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 610,00 si ottiene: Euro/mq $610,00 \times 0,81 = \underline{\underline{\text{€/mq 494,00}}}$

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

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 garage nella zona semiperiferica di Lentini in esame è di circa **€/mq 550,00**;

- I valori OMI riportati per immobili destinati a box siti nella zona semiperiferica di Lentini in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 390,00 ad un massimo di € 580,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 485,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Marzo 2024, per la zona semiperiferica in esame e per la tipologia di box auto ed autorimesse, varia per la vendita da un minimo di €/mq 279,00 ad un massimo di €/mq 380,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 329,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq $(550,00 + 4850,00 + 329,00)/3 =$ **€/mq 455,00**

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:

- l'immobile è situato in una zona semiperiferica di Lentini, vicina ai servizi ed ai parcheggi ($K_z =$ parametro zonale: coefficiente = 0,95);

- l'immobile è urbanisticamente conforme; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u =$ parametro urbanistico: coefficiente = 1,00);

- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "scarsi", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "scarsi" ($K_c =$ parametro costruttivo: coefficiente = 0,80).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 0,95 \times 1,00 \times 0,80 = 0,76$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 455,00 si ottiene: Euro/mq $455,00 \times 0,76 =$ **€/mq 346,00**

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 85,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 494,00

Valore Totale = Euro 41.990,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 41.990,00** (Euro quarantunomilanovecentonovanta/00)

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

Destinazione d'uso = garage

Superficie commerciale immobile = mq 33,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 346,00

Valore Totale = Euro 11.418,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 11.418,00** (Euro undicimilaquattrocentodiciotto/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 dai beni 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 dei beni 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 sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal singolo 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, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in oggetto 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 primo semestre 2023, Borsino immobiliare).

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

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

- 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 semiperiferica di Lentini in oggetto è di circa €/mq x mese **3,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni di tipo economico siti nella zona periferica di Lentini in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,90 ad un massimo di €/mq x mese 2,70 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,30**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Marzo 2024, per la zona semiperiferica in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia variano da un minimo di €/mq x mese 1,70 ad un massimo di €/mq x mese 2,51 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,11**.

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(3,00 + 2,30 + 2,11)/3 =$ €/mq x mese **2,47**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

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

II Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 2,47, si ottiene: €/mq x mese $2,47 \times 0,81 =$ €/mq **2,00**

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

- 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 garage nella zona semiperiferica di Lentini in oggetto è di circa €/mq x mese **2,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di box siti nella zona periferica di Lentini in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,70 ad un massimo di €/mq x mese 2,50 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,10**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Marzo 2024, per la zona semiperiferica in esame, per la tipologia di box auto ed autorimesse variano da un minimo di €/mq x mese 1,18 ad un massimo di €/mq x mese 1,60 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,39**.

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,50 + 2,10 + 1,39)/3 = \text{€/mq x mese } \mathbf{2,00}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,95 \times 1,00 \times 0,80 = \mathbf{0,76}$

II Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 2,00, si ottiene: €/mq x mese $2,00 \times 0,76 = \text{€/mq } \mathbf{1,52}$

Si procede, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 85,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 2,00

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.040,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 612,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.428,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.428,00 / 0,035 = **Euro 40.800,00** (Euro quarantamilaottocento/00)

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

Destinazione d'uso: garage

Superficie commerciale immobile = mq 33,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,52

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 602,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 181,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 421,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 421,00 / 0,035 = **Euro 12.029,00** (Euro dodicimilaventinove/00)

Media dei valori

Il valore di stima degli immobili 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/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2
Euro (41.990,00 + 40.800,00) / 2 = Euro 41.395,00, arrotondato = Euro 41.400,00

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5
Euro (11.418,00 + 12.029,00) / 2 = Euro 11.723,50, arrotondato = Euro 11.700,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/4) a Lentini, Via Toti 14, P. 1. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 2

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di ultimazione bagno, stimati in Euro 1.000,00;
- lavori di tinteggiatura, stimati in Euro 1.400,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 41.400,00 - 1.000,00 - 1.400,00 = Euro 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 2,00 €/mq per mese, ovvero di 170,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 170,00 Euro mensili, ovvero 2.040,00 Euro annui.

LOTTO 2. IMM 2: Garage (C/6) a Lentini, Via Toti 16, P. T. C. F. fg 86, p.lla 558, sub 5

Al valore di mercato del LOTTO 2 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di ripristino bagno, stimati in Euro 2.000,00;
- lavori di intonacatura e tinteggiatura, stimati in Euro 1.700,00;
- smaltimento serbatoi in fibrocemento, stimati in Euro 1.000,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 2, al netto delle spese, sarà:**

Euro 11.700,00 - 2.000,00 - 1.700,00 - 1.000,00 = Euro 7.000,00 (Euro settemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 2 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,52 €/mq per mese, ovvero di 50,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 2 è pari a 50,00 Euro mensili, ovvero 600,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 17 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 - Stralcio P.R.G.;
- All. 7 - A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica;
- All. 8 - 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, 5 marzo 2024

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro