

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva immobiliare n.186**

**R.G.Es. anno 2021**

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera**

**Custode:**

- Avv.to Castiglia Larissa

**Parti nel procedimento**

**Creditore procedente:**

FINO 1 SECURITISATION (P.IVA:09966380967)

*Omissis.*

**Debitore esecutato:**

- *Omissis.*

Lentini, 02/08/2022

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

*Ing. Angelo Severino Rosario Circo*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.....</b>	<b>16</b>
1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) .....	16
<b>CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>16</b>
2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2).....	16
<b>CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....</b>	<b>24</b>
4.1 Premessa .....	24
4.2 Sezione della relazione di stima relativa al lotto n.1 .....	25
4.3 Sezione della relazione di stima relativa al lotto n.2 .....	39
4.4 Sezione della relazione di stima relativa al lotto n.3 .....	60
4.5 Elenco allegati .....	82

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 10/01/2022 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, in modalità telematica per la procedura esecutiva immobiliare n.186/2021. Si riportano di seguito i quesiti per la stima degli immobili pignorati ed i tempi e le modalità per il deposito della perizia.

### QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, 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. **PROVEDA:**

I. all'identificazione 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 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 G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;



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 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;

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al 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 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) 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. 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 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, anche se 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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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 istanze 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;

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; 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 correzioni 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 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'area di sedime, al netto dei costi di

abbattimento, incrementata del valore locatizio 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;

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;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;



- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari

chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;

2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della **scadenza e adeguatamente motivate;**

6. rammenta all'esperto **che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che **l'istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;

iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;

iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;

v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;

vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:

a) ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

b) redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

### TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente

riportato, è doveroso asserire che la data per il deposito della perizia di stima con annessi ulteriori adempimenti era fissata almeno trenta giorni prima dell'udienza di giorno 31/05/2022.

Ciò premesso, a seguito delle istanze di proroga presentate dallo scrivente e successivamente autorizzate dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera il termine per il deposito, della presente perizia di stima e per gli adempimenti ad essa connessi, è stato prorogato fino al giorno 02.09.2022.

## **CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.**

### **1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)**

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico.

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile redatta dal notaio *Omissis* sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale.

## **CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)**

Lo scrivente, di comune accordo con il custode avv.to Castiglia Larissa, ha fissato e comunicato alle parti e al fideiussore la data

dell'inizio delle operazioni peritali per giorno 18.03.2022.

Ciò premesso, giorno 18.03.2022 con la presenza del custode non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione in quanto chiusi e contestualmente alcuni di essi sembravano in abbandono mentre altri sembravano occupati.

Non essendo stato possibile giorno 18.03.2022 accedere agli immobili oggetto di stima, il custode si è impegnato a comunicare al C.T.U. la data per poter effettuare l'accesso.

A seguito di comunicazione dell'Avv.to Castiglia Larissa (custode) sono state fissate e comunicate alle parti e al fideiussore le operazioni peritali per il giorno 15.04.2022.

Ciò detto, a seguito di comunicazione del custode di giorno 14.04.2022 le operazioni peritali fissate per giorno 15.04.2022 sono state annullate e le predette sono state fissate per giorno 22.04.2022.

Lo scrivente, prontamente, ha comunicato alle parti e al fideiussore in data 14.04.2022 che le operazioni peritali di giorno 15.04.2022, a seguito di comunicazione del custode, erano state annullate e le predette sarebbero avvenute giorno 22.04.2022.

Giorno 22.04.2022, con la presenza del custode, sono iniziate le operazioni peritali sugli immobili oggetto di esecuzione ed in particolar modo è stato ispezionato l'immobile sito in via Della Vittoria n.44 a Lentini.

Le predette ispezioni sono iniziate alle ore 16:00 e sono terminate alle ore 19:40 del medesimo giorno.

Le operazioni peritali sono continuate giorno 16.05.2022 interessando



l'immobile sito al piano terra con accesso da via Della Vittoria n.42 a Lentini. Le predette ispezioni sono iniziate alle 16:00 e sono terminate alle 17.15 del medesimo giorno.

Giorno 16.05.2022 il CTU ha anche citofonato presso l'immobile, oggetto di esecuzione, sito in via Della Vittoria n.40 a Lentini per continuare presso quest'ultimo bene le attività peritali, ma nessuno ha risposto.

Le operazioni peritali, tramite accesso forzoso, sull'immobile sito in via Della Vittoria nn.38-40 a Lentini sono avvenute giorno 08.07.2022 dalle ore 10:05 e sono terminate alle ore 12:10 del medesimo giorno.

Si riportano:

- nell'allegato n.1 le "Comunicazioni effettuate alle parti, al fideiussore e l'intera corrispondenza con il custode sulle operazioni peritali";
- nell'allegato n.2 il "Verbale delle operazioni peritali".

### **CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3**

**PROVVEDA** l'esperto:

- I. all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

1. immobile per civile abitazione con accesso da via Della Vittoria n.42 piano terra a Lentini, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 91, particella 4840, sub.1, categoria A/4, classe 1, vani 2,

superficie catastale totale: 36 mq, totale escluse aree scoperte 36

mq, rendita euro 41,32.

L'immobile presentava precedentemente i seguenti identificativi catastali e cioè era iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 166, sub.1, categoria A/4, classe 1, vani 2, rendita euro 41,32.

L'immobile confina a:

- nord e ad est con proprietà di altre ditte;
- a sud con proprietà della stessa ditta;
- ad ovest con la via Della Vittoria.

2. immobile per civile abitazione con accesso da via Della Vittoria n.44

a Lentini piani primo, secondo e terzo.

Il predetto bene, con accesso dal civico n.44 di via Della Vittoria a Lentini, è composto da un vano e servizio al piano primo, da due vani e servizio al piano secondo e da una terrazza al piano terzo.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. di Lentini al foglio 91, particella 4840, sub.2, categoria A/5, classe 2, vani 2, superficie catastale 34 mq, rendita catastale euro 36,15.

L'immobile presentava precedentemente i seguenti identificativi catastali e cioè era iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 166, sub.2, categoria A/5, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 36,15.

L'immobile confina a:

- nord e ad est con proprietà di altre ditte;
- a sud con proprietà della stessa ditta;



– ad ovest con la via Della Vittoria.

3. immobile per civile abitazione con accessi da via Della Vittoria nn.38-40 a Lentini composto al piano terra da un vano principale, da un ripostiglio ubicato sotto la scala di collegamento tra i piani terra e primo e da un locale accessorio; al piano primo da una stanza, un disimpegno ed un bagno, al piano secondo da una cucina, un locale servizio e da una terrazza a livello, al piano terzo da un lastrico solare.

L'immobile è censito come segue:

- N.C.E.U. di Lentini al foglio 86, particella 1804, sub.1, categoria A/4, classe 3, vani 6, superficie catastale totale:108 mq, totale escluse aree scoperte:103 mq, rendita catastale euro 185,92;
- N.C.E.U. di Lentini al foglio 86, particella 1804, sub.2, categoria lastrico solare.

L'immobile presentava precedentemente i seguenti identificativi catastali:

- iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 1804, sub.1, categoria A/4, classe 3, vani 6, rendita catastale euro 185,92;
- iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 1804, sub.2, categoria lastrico solare.

L'immobile confina a:

- nord con proprietà della stessa ditta;
- ad est e a sud con proprietà di altre ditte;
- ad ovest con la via Della Vittoria.



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.

I dati specificati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali, ad eccezione del numero civico dei seguenti beni:

- l'immobile iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini Fg.86, P.IIa 1804, Sub.1 (prima Fg.93, P.IIa 1804, Sub.1), p.t, p.p., p.s. è sito in via Della Vittoria nn.38 e 40 a Lentini e non, come invece indicato nei documenti catastali, al civico n.50 della predetta via;
- il lastrico solare iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini Fg.86 P.IIa 1804, sub.2 (prima Fg.93, P.IIa1804, Sub.2) piano terzo è accessibile dal civico n.40 di via Della Vittoria a Lentini e non, come invece indicato nei documenti catastali, al civico n.50 della predetta via.

I costi per regolarizzare i predetti errori catastali sono pari a circa 450,00 €.

Le planimetrie catastali degli immobili, oggetto di pignoramento, sono presenti.

Ciò detto, a seguito delle difficoltà, in alcuni casi, nella comprensione degli spazi interni e degli involucri esterni riscontrate dopo le ispezioni effettuate sui beni; lo scrivente ha ritenuto necessario procedere con la redazione di nuove planimetrie rispondenti con lo stato attuale dei beni



e riportate negli allegati n.4,12,15.

Infine, si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dei beni immobili in analisi.

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.

I beni immobili, oggetto di pignoramento, possono essere venduti in tre lotti di vendita come di seguito riportato.

**Il primo lotto è** costituito da:

immobile per civile abitazione con accesso da via Della Vittoria n.42 piano terra a Lentini, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 91, particella 4840, sub.1, categoria A/4, classe 1, vani 2, superficie catastale totale:36 mq, totale escluse aree scoperte 36 mq, rendita euro 41,32.

L'immobile presentava precedentemente i seguenti identificativi catastali e cioè era iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al foglio 93, particella 166, sub.1, categoria A/4, classe 1, vani 2, rendita euro 41,32.

L'immobile confina a:

- nord e ad est con proprietà di altre ditte;
- a sud con proprietà della stessa ditta;
- ad ovest con la via Della Vittoria.



**Il secondo lotto è costituito da:**

immobile per civile abitazione con accesso da via Della Vittoria n.44 a Lentini piani primo, secondo e terzo.

Il predetto bene, con accesso dal civico n.44 di via Della Vittoria a Lentini, è composto da un vano e servizio al piano primo, da un vano, un accessorio ed un servizio al piano secondo e da una terrazza al terzo piano.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. di Lentini al foglio 91, particella 4840, sub.2, categoria A/5, classe 2, vani 2, superficie catastale totale:34 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita catastale euro 36,15.

L'immobile presentava precedentemente i seguenti identificativi catastali e cioè era iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 166, sub.2, categoria A/5, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 36,15.

L'immobile confina a:

- nord e ad est con proprietà di altre ditte;
- a sud con proprietà della stessa ditta;
- ad ovest con la via Della Vittoria.

**Il terzo lotto è costituito da:**

immobile per civile abitazione con accessi da via Della Vittoria nn.38-40 a Lentini composto al piano terra da un vano principale, da un ripostiglio ubicato sotto la scala di collegamento tra i piani terra e primo e da un locale accessorio; al piano primo da una stanza, un disimpegno ed un bagno, al piano secondo da una cucina, un locale



servizio e da una terrazza a livello, al piano terzo da un lastrico solare.

L'immobile è censito come segue:

– N.C.E.U. di Lentini al foglio 86, particella 1804, sub.1, categoria A/4, classe 3, vani 6, superficie catastale totale:108 mq, totale escluse aree scoperte:103 mq rendita catastale euro 185,92;

– N.C.E.U. di Lentini al foglio 86, particella 1804, sub.2, categoria lastrico solare.

L'immobile presentava precedentemente i seguenti identificativi catastali:

– iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 1804, sub.1, categoria A/4, classe 3, vani 6, rendita catastale euro 185,92;

– iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 1804, sub.2, categoria lastrico solare.

L'immobile confina a:

– nord con proprietà della stessa ditta;

– ad est e a sud con proprietà di altre ditte;

– ad ovest con la via Della Vittoria.

## CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

### 4.1 Premessa

Come indicato nella risposta al quesito n.3 punto n.III si procederà di seguito, suddivisi per sezione, ad esaminare e descrivere singolarmente i lotti di vendita.

#### 4.2 Sezione della relazione di stima relativa al lotto n.1

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima 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 G.P.S. dei beni medesimi.

**Il predetto lotto è** costituito da:

immobile per civile abitazione, con sviluppo orizzontale in un unico piano, con accesso da via Della Vittoria n.42 piano terra a Lentini.

L'immobile in analisi è attualmente censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 91, particella 4840, sub.1, categoria A/4, classe 1, vani 2, superficie catastale totale:36 mq, totale escluse aree scoperte 36 mq, rendita euro 41,32.

Il predetto bene presentava prima i seguenti identificativi catastali e cioè era iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al foglio 93, particella 166, sub.1, categoria A/4, classe 1, vani 2, rendita euro 41,32.

L'immobile confina a:

- nord e ad est con proprietà di altre ditte;
- a sud con proprietà della stessa ditta;
- ad ovest con la via Della Vittoria.

Le coordinate GPS dell'ingresso all'abitazione sono: Lat: 37.281916°e  
Long: 14.999750°.



II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni.

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in una zona residenziale della città di Lentini (SR), detta "Santa Maria Vecchia o Zona di Piazza Alemagna" e comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate in diretta adiacenza con il centro storico.

Nella predetta zona non sono presenti servizi, trasporti, scuole e negozi; inoltre la via Della Vittoria (strada di accesso al lotto di vendita in esame) presenta una ridotta larghezza, a tal punto che due vetture hanno difficoltà a transitare contemporaneamente ed è anche senza uscita.

Ciò premesso, l'immobile costituente il lotto di vendita n.1 si sviluppa in un unico piano e presenta l'accesso da via Della Vittoria n.42 a Lentini.

Il predetto bene è costituito dai seguenti ambienti: ingresso con stanza e una ulteriore stanza (un tempo destinata a cucina) con un bagno interno (contenete solo il vaso igienico).

L'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle di ceramica o similare.

La tamponatura esterna dell'immobile prospiciente la via Della Vittoria (come emerge dalla foto n.1 riportata nell'allegato n.5) è rivestita con piastrelle.

Le pareti interne ed i soffitti dell'immobile sono da ripristinare e successivamente tinteggiare e presentano, per lo più, residui di precedenti pitture e di carta da parati. Inoltre il soffitto e la parte alta

delle pareti interne nonché l'infisso esterno presenti nell'ambiente che ospita il bagno sono annerite da polveri di fuliggine.

Gli infissi interni così come quelli esterni sono in legno, datati e di modesta fattura.

L'immobile complessivamente si trova in uno stato di manutenzione scadente e necessita di interventi di manutenzione per poter essere usato come abitazione.

A tal proposito infatti, durante il sopralluogo, l'illuminazione era presente solo all'ingresso e come emerge dalle foto riportate nell'allegato n.5 l'intero bene è usato come deposito da parte dell'occupante *Omissis*.

Si riportano nell'allegato n.4 la pianta dell'immobile con i coni ottici per le foto e nell'allegato n.5 le relative immagini fotografiche.

### 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 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.

L'immobile, costituente il lotto di vendita n.1, è nel possesso del *Omissis*.

Il *Omissis* utilizza il predetto bene come deposito, sine titulo come scritto dal custode Avv.to Castiglia Larissa nella relazione preliminare, già in atti.

Con riferimento alla proprietà del bene è possibile asserire che l'immobile, oggetto di vendita, è di proprietà della *Omissis*.

L'immobile è pervenuto alla *Omissis* (soggetto esecutato) tramite l'atto di compravendita del 19.09.2005 con numero di repertorio 24772 e con numero di raccolta 4060 a rogito *Omissis*, Notaio residente in Lentini, trascritto a Siracusa il 21.09.2005 ai nn.23109/13028, da potere di *Omissis*.

Si riportano nell'allegato n.6 l'atto di compravendita precedentemente indicato e nell'allegato n.7 la relativa nota di trascrizione.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lentini, prot.n.3758 del 03.02.2022 e riportato nell'allegato n.8, che il lotto di vendita ricade in zona "B1" (centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al



centro storico) di P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07.10.1989,  
in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art.36 delle  
norme Tecniche di Attuazione. Inoltre, l'area oggetto di analisi non è  
soggetta a vincoli.

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) 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. 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 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 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;*
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto n.IV.

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del *Omissis*, già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

### **ISCRIZIONI**

Iscrizione del 21.09.2005 – registro generale n.23111, registro particolare n.7397.



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale 86.000,00 euro, tasso interesse annuo 3,9%, totale 129.000,00 euro, durata 20 anni.

Gravante sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3.

A favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo (PA) con C.F.:05102070827 sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro *Omissis* sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### TRASCRIZIONI

Trascrizione del 09.08.2021 – registro generale n.14722, registro particolare n.11869.

Atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili del 02.08.2021 numero di repertorio 5559/2021.  
Sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3.

A favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) e con C.F.:09966380967 (richiedente. *Omissis*) sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro *Omissis* sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Si riportano nell'allegato n.9 i seguenti documenti:

- ispezione ipotecaria su *Omissis* dal 1980 al 10.01.2022;
- nota di iscrizione del 21.09.2005 – registro generale n.23111, registro particolare n.7397.

Non si allega la nota di trascrizione del 09.08.2021 – registro generale n.14722, registro particolare n.11869, in quanto già presente in atti.

VI. La verifica della regolarità edilizia e 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.

L'immobile, oggetto di vendita, è di antica costruzione risalente agli inizi del 1930 come indicato nell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal comune di Lentini in data 15.07.2005 che si riporta nell'allegato n.10.

Infine si rimanda all'allegato n.8 per il certificato di destinazione urbanistica relativa al lotto di terreno in cui è ubicato il bene immobile oggetto di analisi.

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 istanze 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.

A parere dello scrivente l'immobile, rispetto all'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal comune di Lentini in data 15.07.2005 riportata nell'allegato n.10, non ha subito interventi edili o urbanistici che necessitano di sanatorie edilizie.  
Ciò detto però la manutenzione non effettuata nel tempo ha trasformato "de facto" il bene in analisi da abitazione in un deposito.

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; 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.

Lo scrivente ha chiesto per l'immobile in analisi alla regione Siciliana,  
Dipartimento Regionale dell'Energia, tramite pec, in data 24.01.2022 la  
visura ape.

Non avendo ricevuto risposta il sottoscritto, in data 04.05.2022, ha  
presentato istanza di sollecito.

In data 05.05.2022 il predetto Dipartimento ha risposto che nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati non è presente l'attestato di prestazione energetica.

Si riportano nell'allegato n.11 l'intera corrispondenza tra lo scrivente e la Regione Siciliana, Dipartimento Regionale dell'Energia.

Ciò premesso, lo scrivente non ritiene di poter redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile in esame in quanto non sono presenti impianti ed inoltre lo stato attuale dell'immobile è "de facto" di un deposito e non di una abitazione.

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 correzioni 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 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'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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.

### Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile si rimanda alla planimetria del lotto di vendita riportata nell'allegato n.4

Ciò premesso, si fa rilevare che per il calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto di vendita si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.

Ne segue quindi che la superficie commerciale dell'intero lotto di vendita è di seguito riportata.

#### -Superficie commerciale lotto di vendita n.1-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto =	36,00 mq
<b>Totale superficie commerciale =</b>	<b>36,00 mq</b>



### **Criteri e procedimenti di stima utilizzati**

Per la stima del valore venale più probabile del lotto di vendita in esame lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo di stima definito “comparativo”.

Il procedimento scelto, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, è idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliare di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabile tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata, e in quanto valore previsionale medio ordinario, può distaccarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### **Fonti di informazione per la stima**

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo quadrimestre del 2021 con riferimento alla provincia, al comune, alla zona omogenea OMI, alla tipologia edilizia e alla destinazione d'uso dell'immobile.

### **Metodo comparativo**

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari precedentemente indicata è possibile considerare, come valore medio di mercato, per abitazioni di tipo economico 480,00 euro/mq.



Infine considerando i coefficienti correttivi di seguito riportati:

- 0,60 per prendere in considerazione lo stato di conservazione scadente dell'immobile;

si ottiene il valore riportato nella sottostante tabella n.1.

tabella n.1			
Immobili appartenenti al lotto di vendita	Valore di mercato (euro/mq)	Sup. commerciale del bene (mq)	Valore di mercato $V_{M1}$ (euro)
Lotto di vendita n.1	288	36,00	10.368,00
Totale valore lotto di vendita =			10.368,00

In conclusione il valore finale, arrotondato, del lotto di vendita n.1 è pari ad 10.000,00 euro.

Infine, per quanto concerne il valore locativo dell'immobile è possibile asserire che fin quando non saranno effettuati i necessari interventi di manutenzione il predetto bene non è locabile come abitazione.

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.

Il pignoramento non riguarda una quota indivisa.

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.

Il pignoramento non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie.

#### 4.3 Sezione della relazione di stima relativa al lotto n.2

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima 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 G.P.S. dei beni medesimi.

**Il predetto lotto è** costituito da:

immobile per civile abitazione con accesso da via Della Vittoria n.44 a Lentini, con sviluppo verticale tra i piani primo, secondo e terzo.

Il predetto bene, con accesso dal civico n.44 di via Della Vittoria a Lentini, è composto da un vano e servizio al piano primo, da un vano, un accessorio ed un servizio al piano secondo e da una terrazza al terzo piano.



L'abitazione è censita nel N.C.E.U. di Lentini al foglio 91, particella 4840, sub.2, categoria A/5, classe 2, vani 2, superficie catastale 34 mq, rendita catastale euro 36,15.

L'immobile presentava precedentemente i seguenti identificativi catastali e cioè era iscritto al N.C.E.U. comune di Lentini al foglio 93, particella 166, sub.2, categoria A/5, classe 2, vani 2, rendita catastale euro 36,15.

L'immobile confina a:

- nord e ad est con proprietà di altre ditte;
- a sud con proprietà della stessa ditta;
- ad ovest con la via Della Vittoria.

Le coordinate GPS dell'ingresso all'abitazione sono: Lat: 37.281916°e  
Long: 14.999750°.

## II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni.

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in una zona residenziale della città di Lentini (SR), detta "Santa Maria Vecchia o Zona di Piazza Alemagna" e comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate in diretta adiacenza con il centro storico.

Nella predetta zona non sono presenti servizi, trasporti, scuole e negozi; inoltre la via Della Vittoria (strada di accesso al lotto di vendita in esame) presenta una ridotta larghezza, a tal punto che due vetture hanno difficoltà a transitare contemporaneamente ed è anche senza uscita.



Ciò premesso, l'immobile è ubicato in via Della Vittoria n.44 a Lentini e presenta un ingresso autonomo dal predetto civico.

L'immobile si sviluppa in verticale e l'accesso ai singoli piani (primo, secondo e terzo) è garantito da una scala interna che conduce in ogni piano ad un pianerottolo e ad un corridoio che fungono da disimpegno per i diversi impalcati.

Al piano primo sono presenti i seguenti ambienti: cucina-soggiorno ed un bagno con annessa lavanderia, al piano secondo sono presenti invece i seguenti locali: una prima stanza usata come camera da letto matrimoniale, una seconda stanza usata come camera da letto doppia ed un bagno.

Infine al terzo piano sono ubicati un torrino scala ed una terrazza praticabile che funge, quest'ultima, anche da copertura per l'intero edificio (si rimanda per maggiori dettagli alla planimetria riportata nell'allegato n.12).

Nei piani primo e secondo, prospicienti via Della Vittoria, è presente un balcone.

La scala di accesso ai vari piani è pavimentata fino al piano primo mentre per i piani successivi è ancora da rifinire.

Il piano primo presenta un pavimento in marmo per l'ambiente cucina-soggiorno, mentre è presente un pavimento in ceramica per il bagno.

Le pareti interne del corpo scala e dei singoli piani sono intonacate e successivamente rifinite con pittura, ad eccezione di una parete della cucina e di quelle dei bagni che sono anche rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 1,50 ml.



Al piano primo è presente l'infisso, in legno, di separazione con il bagno non è invece presente l'infisso di separazione con il corpo scala. Sempre nello stesso piano, gli infissi esterni sono in legno così come gli sportelli interni che fungono da sistema di schermatura, non è invece presente nessuna schermatura nella finestra presente nella cucina-soggiorno.

Il piano secondo presenta un pavimento in ceramica per le stanze e per il bagno. Per quanto concerne gli infissi, in questo piano quelli interni sono in legno, mentre quelli esterni, prospicienti via Della Vittoria sono in metallo, con vetro semplice come tamponatura ed avvolgibile come sistema di schermatura. È presente, sempre nello stesso piano, sul lato est una finestra in legno senza nessuna schermatura.

Al piano terzo raggiungibile dal corpo scala interno sono presenti un torrino a protezione dell'elemento di collegamento ed una terrazza.

Sulla superficie orizzontale di quest'ultima è stata posta una guaina nera bituminosa rendendola praticabile per le normali opere di manutenzione.

I muretti esterni di quest'ultimo impalcato sono intonacati, con altezze che variano da 90 cm a circa 150 cm.

Il prospetto esterno principale dell'immobile, su via Della Vittoria a Lentini, è senza finitura esterna ed inoltre anche i balconi, prospicienti sulla predetta via ed ubicati ai piani primo e secondo del fabbricato necessitano di interventi di ripristino a causa delle infiltrazioni d'acqua superiori.



Infine l'unità immobiliare è munita di impianti: elettrico, idrico-fognario e citofonico. Lo stato di manutenzione globale è da considerare complessivamente mediocre.

Si riportano nell'allegato n.12 le planimetrie dell'immobile costituente il lotto di vendita n.2 con i coni ottici per le foto e nell'allegato n.13 le relative immagini fotografiche.

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 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.

L'immobile, costituente il lotto di vendita n.2, è nel possesso del *Omissis*.

Il Sig. *Omissis* durante il sopralluogo di giorno 22.04.2022 ha dichiarato di abitare nell'immobile di via Della Vittoria nn.42 e 44 a Lentini con la moglie *Omissis* e con *Omissis*

Il predetto non possiede titolo per occupare l'immobile costituente il lotto di vendita n.2, come scritto dal custode Avv.to Castiglia Larissa nella documentazione già in atti.

Con riferimento alla proprietà del bene è possibile asserire che l'immobile, oggetto di vendita, è di proprietà della *Omissis*.

L'immobile è pervenuto alla *Omissis* (soggetto esecutato) tramite l'atto di compravendita del 19.09.2005 con numero di repertorio 24772 e con numero di raccolta 4060 a rogito *Omissis*, trascritto a Siracusa il 21.09.2005 ai nn.23110/13029, da potere di *Omissis* e da *Omissis*.

Si riportano nell'allegato n.6 l'atto di compravendita precedentemente indicato e nell'allegato n.14 la relativa nota di trascrizione.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Per il lotto di vendita n.2 valgono, con riferimento al predetto quesito, le medesime considerazioni già effettuate per il lotto di vendita n.1, che di seguito si riportano.

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lentini, prot.n.3758 del 03.02.2022 e riportato nell'allegato n.8, che il lotto di vendita ricade in zona "B1" (centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico) di P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07.10.1989, in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art.36 delle



norme Tecniche di Attuazione. Inoltre, l'area oggetto di analisi non è soggetta a vincoli.

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) 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. 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 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 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;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Per il lotto di vendita n.2 valgono, con riferimento al predetto quesito, le medesime considerazioni già effettuate per il lotto di vendita n.1, che di seguito si riportano.

Per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto n.IV.

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del *Omissis* già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

### **ISCRIZIONI**

Iscrizione del 21.09.2005 – registro generale n.23111, registro particolare n.7397.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale 86.000,00 euro, tasso interesse annuo 3,9%, totale 129.000,00 euro, durata 20 anni.

Gravante sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3.

A favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo (PA) con C.F.:05102070827 sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro *Omissis* sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### TRASCRIZIONI

Trascrizione del 09.08.2021 – registro generale n.14722, registro particolare n.11869.

Atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili del 02.08.2021 numero di repertorio 5559/2021.

Sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3.

A favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) e con C.F.:09966380967 (richiedente. *Omissis*) sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro *Omissis* sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Si riportano nell'allegato n.9 i seguenti documenti:

- ispezione ipotecaria su *Omissis* dal 1980 al 10.01.2022;

- nota di iscrizione del 21.09.2005 – registro generale n.23111,  
registro particolare n.7397.

Non si allega la nota di trascrizione del 09.08.2021 – registro generale  
n.14722, registro particolare n.11869, in quanto già presente in atti.

VI. La verifica della regolarità edilizia e 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.

Per il lotto di vendita n.2 valgono, con riferimento al predetto quesito,  
le medesime considerazioni già effettuate per il lotto di vendita n.1, che  
di seguito si riportano.

L'immobile, oggetto di vendita, è di antica costruzione risalente agli  
inizi del 1930 come indicato nell'autorizzazione di abitabilità rilasciata  
dal comune di Lentini in data 15.07.2005 che si riporta nell'allegato  
n.10.

Infine si rimanda all'allegato n.8 per il certificato di destinazione  
urbanistica relativa al lotto di terreno in cui è ubicato il bene immobile  
oggetto di analisi.

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 istanze 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.

Per il presente lotto di vendita, come già indicato nella risposta al quesito n.4 punto VI, è presente l'autorizzazione di abitabilità del 15.07.2005 rilasciata dal comune di Lentini e riportata nell'allegato n.10.

All'interno della predetta autorizzazione vengono anche richiamati, tra i diversi documenti, la perizia giurata a firma del *Omissis* datata 11.07.2005 e la planimetria catastale dell'immobile come rappresentazione grafica dello stesso.

Quest'ultimo documento, riportano nell'allegato n.3, rappresenta in maniera poco chiara ed imprecisa la distribuzione interna degli spazi e

l'involucro esterno (elementi pieni e trasparenti) dell'immobile in analisi.

In particolare, la rappresentazione grafica è notevolmente imprecisa, simile ad uno schizzo, al piano secondo ed è assente al piano terzo.

Ciò premesso, la disamina delle difformità urbanistiche o edilizie del bene e quindi la possibilità di una successiva regolarizzazione è limitata ai piani primo e secondo solo con riferimento alla distribuzione interna degli spazi.

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile riportata nell'allegato n.3 (unico elaborato grafico richiamato dall'autorizzazione di abitabilità del 15.07.2005) ed i luoghi, come restituiti graficamente dallo scrivente nelle planimetrie riportate nell'allegato n.13, emerge che sono stati effettuati gli interventi edili di seguito indicati.

Al piano primo:

1. è stata demolita la parete di separazione tra le due stanze, trasformando i predetti ambienti in un unico ambiente destinato a cucina-soggiorno;
2. è stata chiusa la porta che dal corpo scala permetteva l'ingresso all'ambiente illuminato naturalmente dalla via Della Vittoria;
3. è stata realizzata sulla tamponatura esterna, lato sud-est, prospiciente la via Della Vittoria una finestra.

Al piano secondo:

4. è stata rimossa la cucina la quale è stata realizzata al piano primo;

5. ove era presente la cucina, indicata al precedente punto n.4,

sono stati realizzati i seguenti ambienti:

5.1 una prima stanza (usata come camera da letto matrimoniale) ed una seconda stanza (usata come stanza da letto doppia);

5.2 un bagno.

Tutti gli ambienti indicati ai punti 5.1 e 5.2 sono accessibili tramite porte dal corpo scala interno.

Le difformità edilizie indicate ai precedenti punti nn.1, 2, 4 e 5.2 sono verosimilmente sanabili con l'applicazione dell'art.3 c.6 della L.R. 2/2022 e cioè tramite il versamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

La difformità edilizia indicata al precedente punto n.3 non è sanabile, quindi è necessario rimuovere l'infilso esterno e ripristinare l'integrità della tamponatura esterna.

La difformità edilizia indicata al punto 5.1, con riferimento alla prima stanza usata come camera da letto matrimoniale, non può essere mantenuta in quanto non soddisfa l'art.28 dal titolo: "Caratteristiche dei locali" del regolamento edilizio del comune di Lentini.

Invece per quanto concerne la seconda stanza da letto (usata come stanza da letto doppia) potrebbe verosimilmente essere mantenuta solo se usata come stanza da letto singola e non come è attualmente usata e cioè camera da letto doppia.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene necessario, in un'ottica di ripristino della regolarità globale dell'immobile, demolire la parete di



separazione tra le due stanze e realizzare così un unico ambiente, il quale potrà essere destinato a camera da letto per due persone.

Il costo edile per la rimozione delle difformità edilizie indicate ai precedenti punti nn.3 e 5.1 è pari a circa 597,00 euro (compresa l'IVA al 22%).

Le difformità edilizie, precedentemente richiamate, sono anche difformità catastali, ragion per cui sarà necessario procedere anche alla regolarizzazione catastale del lotto di vendita, tramite procedura DOCFA, il cui costo è di circa 450 euro.

I predetti costi, edili e catastali, saranno detratti in fase di stima del lotto di vendita e cioè nella risposta al quesito n.4 punto n.IX.

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; 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.

Lo scrivente ha chiesto per l'immobile in analisi alla regione Siciliana, Dipartimento Regionale dell'Energia, tramite pec, in data 24.01.2022 la visura ape.

Non avendo ricevuto risposta il sottoscritto, in data 04.05.2022, ha presentato istanza di sollecito.

In data 05.05.2022 il predetto Dipartimento ha risposto che nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati non è presente l'attestato di prestazione energetica.

Si riportano nell'allegato n.11 l'intera corrispondenza tra lo scrivente e la Regione Siciliana, Dipartimento Regionale dell'Energia.

Ciò premesso, lo scrivente non ritiene di poter redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile in esame in quanto tra le

difformità edilizie non sanabili è presente una difformità che interessa l'involucro esterno dell'immobile come indicato in risposta al quesito n.4 punto n.VII e che influenza il risultato dell'attestato di prestazione energetica.

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 correzioni 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 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'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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.

### Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale si rimanda alle planimetrie del lotto di vendita riportate nell'allegato n.12. Ciò premesso, per il calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto di vendita si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.

#### -Superficie commerciale lotto di vendita n.2-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:

	PARZIALI	TOTALE
Piano terra	40,07	40,07
Piano primo	31,06	31,06
		71,13

b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):

Balconi p.p. e p.s.	$3,00 \times 2 = 6,00 \times 0,3 = 1,8$	1,8
---------------------	---	-----

c) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura

nella misura del 15%, fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):

Terrazza p.t.	39,11 mq di cui:	
	25 mq x 0,15=3,75 mq	
	9,11 mq x 0,05= 0,46 mq	4,21 mq
Totale superfici = a) +b) +c)=		77,14mq
Totale superficie approssimata =		77,00 mq

#### Criteria e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale più probabile del lotto di vendita n.2 lo scrivente ritiene opportuno applicare i metodi di stima definiti “comparativo” e “per capitalizzazione dei redditi”.

I procedimenti scelti, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, sono idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore complessivo del lotto di vendita sarà quindi ottenuto dalla media dei predetti valori, decurtando da quest'ultimo gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

#### Fonti di informazione per la stima



Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo quadrimestre del 2021 con riferimento alla provincia, al comune, alla zona omogenea OMI, alla tipologia edilizia e alla destinazione d'uso dell'immobile.

### 1. Metodo comparativo

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari superiormente indicate è possibile attribuire come valore di mercato medio per abitazioni 480,00 euro/mq.

Infine considerando i coefficienti correttivi di seguito riportati:

- 0,80 per prendere in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione mediocre dell'abitazione;

si ottiene il valore riportato tabella n.1 di seguito riportata.

tabella n.1			
Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato	Sup. commerciale del bene	Valore di mercato $V_{M1}$ (euro)
	(euro/mq)	(mq)	
Lotto di vendita n.1	384,00	77,00	29.568,00
Totale valore lotto di vendita n.2=			29.568,00

### 2. Metodo per capitalizzazione dei redditi

Si riportano nella tabella n.2 per il lotto di vendita n.2 oggetto di pignoramento, i valori di locazione corretti<sup>1</sup> in (euro/mq) per mesi riferiti

<sup>1</sup> È doveroso osservare che così come effettuato con il metodo comparativo anche con il metodo di capitalizzazione dei redditi è stato corretto il valore di locazione con i medesimi coefficienti correttivi.

alla superficie lorda, la determinazione dei valori: lordo di locazione annuale in (euro), netto in (euro), di mercato del bene considerando un tasso di capitalizzazione dei redditi del 4%.

tabella n.2						
Bene immobile oggetto di stima	Valore di loc. mensile	Sup. com m. dei bene	N. mesi in un anno	Valore lordo di loc. ann.	Valore netto di loc. annuale	Valore di mercato
	$-V_{lm}$ (euro/m)	$-S_c$ (mq)	$-N_m$	$-V_L = V_{lm} \times S_c \times N_m$ (euro)	$-V_N = V_L - 20\% V_L$ (euro)	$-V_{M2} = V_N \times T_c$ -
Lotto di vendita n.2	1,36	77	12	1.256,64	1.005,31	25.132,75
Totale valore lotto di vendita =						25.132,75

Attraverso la media dei valori determinati nelle tabelle n.1 e n.2 si otterrebbe il valore di mercato del lotto di vendita n.2 (in euro) riportato nella successiva tabella n.3.

tabella n.3			
Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima comparativo)	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi)	Valore di mercato medio in euro
	$-V_{M1}$ (euro)	$-V_{M2}$ (euro)	$-V_{LM} = ((V_{M1} + V_{M2}) / 2)$ (euro)
Lotto di vendita n.2	29.568,00	25.132,75	27.350,38

Al valore sopra indicato andranno detratti gli oneri di regolarizzazione di seguito indicati.

<b>-Oneri di regolarizzazione urbanistica-</b>		
<b>Per gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi</b>		
a.	Costi per le opere edili (compresa IVA al 22%) =	597,00 €
b.	Onorario del tecnico per l'intera pratica edile relativa al ripristino dello stato dei luoghi per le parti non sanabili pari a circa =	1.000,00 €
c.	Diritti di segreteria =	100,00 €
<b>Totale costi per opere edili non sanabili =</b>		<b>1.697,00 €</b>
<b>Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate</b>		
a.	Sanzione amministrativa di cui all'art.3 c.6 L.R. 2/2022 pari a =	1.000,00 €
b.	Onorario del tecnico per la regolarizzazione delle difformità edilizie (CILA) pari a circa =	2.000,00 €
c.	Onorario del tecnico per la variazione catastale tramite procedura DOCFA pari a =	450,00 €
<b>Totale costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate =</b>		<b>3.450,00 €</b>
<b>Totale oneri di regolarizzazione urbanistica =</b>		<b>5.147,00 €</b>

In conclusione il valore finale del lotto di vendita, al netto di tali decurtazioni, è:

$$27.350,38 \text{ €} - 5.147,00 \text{ €} = 22.203,38 \text{ €}$$

Valore arrotondato 22.000,00 €

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.

Il pignoramento non riguarda una quota indivisa.

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.

Il pignoramento non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie.

#### 4.4 Sezione della relazione di stima relativa al lotto n.3

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima 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 G.P.S. dei beni medesimi.

**Il predetto lotto è costituito da:**

immobile per civile abitazione con accessi da via Della Vittoria nn.38-



40 a Lentini composto al piano terra da un vano principale, da un ripostiglio ubicato sotto la scala di collegamento tra i piani terra e primo e da un locale accessorio; al piano primo da una stanza, un disimpegno ed un bagno, al piano secondo da una cucina, un locale servizio e da una terrazza a livello, al piano terzo da un lastrico solare.

L'immobile è censito come segue:

- N.C.E.U. di Lentini al foglio 86, particella 1804, sub.1, categoria A/4, classe 3, vani 6, superficie catastale totale:108 mq, totale escluse aree scoperte:103 mq, rendita catastale euro 185,92;
- N.C.E.U. di Lentini al foglio 86, particella 1804, sub.2, categoria lastrico solare.

L'immobile presentava precedentemente i seguenti identificativi catastali:

- iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 1804, sub.1, categoria A/4, classe 3, vani 6, rendita catastale euro 185,92;
- iscritto al N.C.E.U. di Lentini al foglio 93, particella 1804, sub.2, categoria lastrico solare.

L'immobile confina a:

- nord con proprietà della stessa ditta;
- ad est e a sud con proprietà di altre ditte;
- ad ovest con la via Della Vittoria.

Le coordinate GPS dell'ingresso all'abitazione sono: Lat: 37.281866°e  
Long: 14.999794 °.

II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni.



L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in una zona residenziale della città di Lentini (SR), detta "Santa Maria Vecchia o Zona di Piazza Alemagna" e comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate in diretta adiacenza con il centro storico.

Nella predetta zona non sono presenti servizi, trasporti, scuole e negozi; inoltre la via Della Vittoria (strada di accesso al lotto di vendita in esame) presenta una ridotta larghezza, a tal punto che due vetture hanno difficoltà a transitare contemporaneamente ed è anche senza uscita.

Ciò premesso, l'immobile è costituito al piano terra da un vano principale destinato a rimessa, da un ripostiglio (ubicato sotto la scala di collegamento tra i piani terra e primo) e da un locale accessorio (che un tempo doveva essere presumibilmente un bagno).

L'accesso al piano terra è garantito da via Della Vittoria n.38 a Lentini.

Il predetto piano non presenta una pavimentazione interna, è senza impianti e le pareti interne pareti interne sono per lo più allo stato rustico.

Il piano terra inoltre è senza infissi interni ed esterni, ragion per cui a causa della mancanza di questi ultimi, con molta probabilità, è stato murato l'accesso interno all'abitazione con accesso dal civico n.40 di via Della Vittoria a Lentini.

Il presente piano è in stato di abbandono ed è usato come deposito di materiale vario e necessità di interventi di manutenzione.



Inoltre a seguito dell'ispezione peritale effettuata giorno 08.07.2022 sembra essere stato oggetto nel tempo, anche, di atti vandalici (per maggiori dettagli si rimanda alle foto riportate nell'allegato n.16 e alle planimetrie dell'immobile riportate nell'allegato n.15 per l'individuazione delle predette).

Dalla via Della Vittoria n.40 a Lentini tramite una scala interna è possibile accedere ai piani primo e secondo dell'immobile.

Al piano primo sono presenti i seguenti ambienti: una stanza (usata come stanza da letto matrimoniale), un disimpegno (usato anche come stanza da letto singola) ed un bagno.

Al piano secondo sono presenti invece i seguenti locali: una cucina, un locale servizio (cioè una lavanderia) e una terrazza a livello.

Infine al piano terzo è presente un lastrico solare. Non è stato possibile accedere al predetto piano in quanto non era presente, durante l'ispezione peritale di giorno 08.07.2022, la scala di collegamento tra i piani secondo e terzo<sup>2</sup> (si rimanda per maggiori dettagli alle planimetrie del lotto di vendita riportata nell'allegato n.15).

Il piano primo presenta un pavimento in marmo per le stanze usate come camere da letto, mentre è presente un pavimento in ceramica per il bagno.

Le pareti interne del corpo scala e dei piani terra e primo sono intonacate e successivamente rifinite con pittura, ad eccezione di

<sup>2</sup> La pianta del piano terzo è stata rappresentata facendo riferimento alla C.E. in sanatoria del 06.02.1991 e alle informazioni acquisite dal sopralluogo effettuato anteriormente sull'immobile limitrofo, oggetto anch'esso di esecuzione.



quelle del bagno al piano primo e del locale servizio al piano secondo

che sono anche rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 ml.

Al piano primo gli infissi interni di accesso alla stanza, usata come camera da letto matrimoniale e al bagno sono in legno, quelli esterni sono anch'essi in legno, con tamponatura in vetro semplice e schermature interne costituite da sportelli lignei.

Al piano secondo non sono presenti gli infissi interni, quelli esterni invece sono in alluminio, con vetro semplice come tamponatura.

Durante il sopralluogo effettuato sull'immobile non era presente la corrente elettrica, quindi non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico. L'impianto idrico sanitario, con riferimento all'acqua fredda, era funzionante.

Sotto il profilo manutentivo, l'immobile necessita di interventi di manutenzione interna ai soffitti dei piani primo, in corrispondenza del disimpegno (usato anche come camera da letto singola) e secondo in corrispondenza di una parte della cucina per le infiltrazioni provenienti dai rispettivi piani superiori.

Inoltre l'immobile necessita di interventi di manutenzione esterna, a tal proposito il prospetto esterno è, per lo più, allo stato rustico e quindi necessita di un intervento di manutenzione.

Anche i balconi presenti ai piani primo e secondo necessitano di interventi di ripristino a causa delle infiltrazioni d'acqua superiori.

Si riportano nell'allegato n.16 le immagini fotografiche dell'unità edilizia costituente il lotto di vendita n.3 e nell'allegato n.15 le planimetrie dell'immobile con i coni ottici per le foto.

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 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.

Con riferimento all'immobile, costituente il lotto di vendita n.3, è doveroso effettuare la seguente premessa e cioè durante il sopralluogo del 22.04.2022, con la presenza del custode Avv.to Larissa Castiglia, era presente anche *Omissis* la quale ha dichiarato di abitare nell'immobile di via Della Vittoria nn.38-40 a Lentini con *Omissis* (per maggiori dettagli si rimanda al verbale delle operazioni peritali riportato nell'allegato n.2).

La predetta, come riportato nella relazione preliminare del custode Avv.to Larissa Castiglia del 28.04.2022, occupa l'immobile sine titolo. Ciò premesso, il giorno 16.05.2022, lo scrivente dopo aver terminato l'ispezione presso l'immobile costituente il lotto di vendita n.1 ha suonato presso l'immobile di via Della Vittoria n.40 a Lentini ma nessuno ha risposto.

Infine in data 08.07.2022, con la presenza del custode Avv.to Larissa Castiglia, delle forze dell'ordine del commissariato di Lentini e con l'ausilio del fabbro *Omissis* è stato effettuato l'accesso forzoso all'interno dell'immobile costituente il lotto di vendita n.3, che da quel momento in poi è nel possesso del custode.

Durante il sopralluogo, di cui sopra, le forze dell'ordine hanno accertato che i beni immobili sono liberi da persone ma pieni di mobili ed oggetti personali degli occupanti senza titolo.

Con riferimento alla proprietà del bene è possibile asserire che l'immobile, oggetto di vendita, è di proprietà della *Omissis*.

Il lotto di vendita in esame è pervenuto alla *Omissis* (soggetto esecutato) tramite l'atto di compravendita del 19.09.2005 con numero di repertorio 24772 e con numero di raccolta 4060 a rogito *Omissis* trascritto a Siracusa il 21.09.2005 ai nn.23109/13028, da potere *Omissis*.

Si riportano nell'allegato n.6 l'atto di compravendita precedentemente indicato e nell'allegato n.7 la relativa nota di trascrizione.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).



Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lentini, prot.n.3758 del 03.02.2022 e riportato nell'allegato n.17, che il lotto di vendita ricade in zona "B1" (centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico) di P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07.10.1989, in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art.36 delle norme Tecniche di Attuazione. Inoltre, l'area oggetto di analisi non è soggetta a vincoli.

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) 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. 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 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 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;*
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Per il lotto di vendita n.3 valgono, con riferimento al predetto quesito, le medesime considerazioni già effettuate per il lotto di vendita n.1, che di seguito si riportano.

Per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto n.IV.

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del Notaio *Omissis* già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

### **ISCRIZIONI**

Iscrizione del 21.09.2005 – registro generale n.23111, registro particolare n.7397.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale 86.000,00 euro, tasso interesse annuo 3,9%, totale 129.000,00 euro, durata 20 anni.

Gravante sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3.

A favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo (PA) con C.F.:05102070827 sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro *Omissis* sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### **TRASCRIZIONI**

Trascrizione del 09.08.2021 – registro generale n.14722, registro particolare n.11869.

Atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili del  
02.08.2021 numero di repertorio 5559/2021.

Sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3.

A favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) e  
con C.F.:09966380967 (richiedente. *Omissis*) sui beni costituenti i lotti  
di vendita nn.1,2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro *Omissis* sui beni costituenti i lotti di vendita nn.1,2 e 3 per il  
diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Si riportano nell'allegato n.9 i seguenti documenti:

- ispezione ipotecaria su *Omissis* dal 1980 al 10.01.2022;
- nota di iscrizione del 21.09.2005 – registro generale n.23111,  
registro particolare n.7397.

Non si allega la nota di trascrizione del 09.08.2021 – registro generale  
n.14722, registro particolare n.11869, in quanto già presente in atti.

VI. La verifica della regolarità edilizia e 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 costruzione del lotto di vendita n.3 come indicato nell'atto di  
compravendita del 19.05.2005, repertorio n.24772, raccolta n.4060  
riportato nell'allegato n.6 è stata iniziata in data anteriore al 1°  
settembre 1967.



Successivamente è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Lentini la concessione edilizia in sanatoria Rep n.23322 (pratica edile 134/90) in data 6 febbraio 1991.

L'oggetto della predetta concessione consiste: nelle modifiche interne e di prospetto con cambio della destinazione d'uso a piano terra-modifiche interne al piano 1° - ampliamento del 2° piano (si riporta nell'allegato n.18 la concessione edilizia in sanatoria, rep. n.23322 (pratica edile 134/90) del 06.02.1991). Non è presente per il lotto in analisi il certificato di agibilità o abitabilità.

Infine si rimanda all'allegato n.17 contenente il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area di sedime in cui è ubicato il fabbricato oggetto di analisi.

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 istanze 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.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune di Lentini e cioè  
la concessione edilizia in sanatoria, rep. n.23322 (pratica edile 134/90)  
del 06.02.1991 riportata nell'allegato n.18 è possibile rilevare le  
difformità di seguito indicate.

Al piano terra:

- 1) è stata chiusa la porta di accesso interna di comunicazione tra il  
predetto piano e la scala di collegamento tra i vari piani  
dell'abitazione.

Al piano primo:

- 2) è stata chiusa la porta di comunicazione tra la stanza (usata  
come camera da letto matrimoniale) e ed il disimpegno (usato  
anche come camera da letto singola);
- 3) l'altezza interna del bagno è di 2,90 ml circa e non di 3,10 ml  
come per l'intero piano;
- 4) è stata chiusa la porta di comunicazione tra il bagno e la stanza

(usata come camera da letto matrimoniale) e contestualmente è  
stata aperta nella tramezzatura interna una porta di



comunicazione tra il bagno e il disimpegno (usato anche come camera da letto singola);

5) sono stati realizzate nelle tramezzature interne di separazione, rispettivamente la prima tra il disimpegno (usato anche come camera da letto singola) e il corpo scala e la seconda sempre tra il disimpegno e la stanza da letto matrimoniale, due aperture;

6) è stata rimossa la porta di separazione tra il corpo scala ed il disimpegno (usato anche come camera da letto singola);

Al piano terzo:

7) è stata rimossa la porta di separazione tra la cucina ed il corpo scala interno.

Le difformità edilizie indicate ai precedenti punti nn.1, 2 e 3 sono verosimilmente sanabili con l'applicazione dell'art.3 c.6 della L.R. 2/2022 e cioè tramite il versamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Le difformità edilizie indicate ai precedenti punti dal n.4 al n.7 non sono sanabile, quindi è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio.

Il costo edile per la rimozione delle difformità edilizie indicate ai precedenti punti dal n.4 al n.7 è pari a circa 2.541,00 euro (compresa l'IVA al 22%).

Oltre alle precedenti difformità edilizie sono presenti delle difformità catastali che riguardano i piani terra, primo e secondo del lotto di vendita in analisi in quanto la planimetria catastale attuale relativa



all'immobile iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini Fg.86, P.IIa

1804, Sub.1 è difforme dal progetto allegato alla concessione edilizia

in sanatoria, rep. n.23322 (pratica edile 134/90) del 06.02.1991.

I costi da sostenere per ripristinare le predette difformità, tramite procedura DOCFA, sono pari a circa 900 euro.

I predetti costi, edili e catastali, saranno detratti in fase di stima del lotto di vendita e cioè nella risposta al quesito n.4 punto n.IX.

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; 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.

Per il lotto di vendita, oggetto di analisi, non è presente nessuna certificazione energetica, come emerge dalle visure effettuate dallo scrivente dalla banca dati del catasto energetico regionale e riportate nell'allegato n.11.

Ciò premesso, non è possibile elaborare e successivamente depositare presso il catasto energetico regionale la certificazione energetica dell'immobile in quanto il piano terra dell'immobile, pur non essendo comunicante con il corpo scala dell'abitazione, non presenta "de facto" gli infissi esterni, interni e gli impianti ed inoltre sotto il profilo catastale, pur avendo una destinazione urbanistica differente dalla abitazione, la planimetria del piano terra è inserita con quella dell'abitazione con categoria catastale A/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 correzioni 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 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'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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.

### **Calcolo delle superfici**

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale si rimanda alle planimetrie del lotto di vendita n.3 riportate nell'allegato n.15.



Ciò premesso, per il calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto di vendita si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.

**-Superficie commerciale lotto di vendita n.3-**

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:

	PARZIALI	TOTALE
Piano primo	43,00 mq	43,00 mq
Piano secondo	30,26 mq	30,26 mq
		73,26 mq

b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):

Balconi al primo piano e terrazza al secondo piano	$2,63 + 12,78 = 15,41$ mq di cui: $15,41 \text{ mq} \times 0,3 = 4,62$ mq	4,62 mq
--	--	---------

c) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 15%, fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):

Lastrico solare al terzo piano	32,05 mq di cui: $25 \text{ mq} \times 0,15 = 3,75$ mq	
--------------------------------	---	--

	$7,05 \text{ mq} \times 0,05 = 0,35 \text{ mq}$	4,10 mq
d) superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari della categoria "R/4" è computata nella misura del 50%		
Piano terra	$37,90 \times 0,50 = 18,95 \text{ mq}$	18,95 mq
Totale superfici = a) +b) +c) +d)=		100,93 mq
Totale superficie approssimata =		101,00 mq

### Criteri e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale più probabile del lotto di vendita in esame lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo di stima definito "comparativo".

Il procedimento scelto, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, è idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliare di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabile tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata, e in quanto valore previsionale medio ordinario, può distaccarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### Criteri e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale più probabile del lotto di vendita in esame lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo di stima definito "comparativo".



Il procedimento scelto, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, è idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliare di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabile tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata, e in quanto valore previsionale medio ordinario, può distaccarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

#### **Fonti di informazione per la stima**

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo quadrimestre del 2021 con riferimento alla provincia, al comune, alla zona omogenea OMI, alla tipologia edilizia e alla destinazione d'uso dell'immobile.

Si precisa che essendo il lotto di vendita n.3 confinante con i lotti di vendita nn.1-2, lo scrivente ha ritenuto opportuno prendere come riferimento i medesimi valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

#### **Metodo comparativo**

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari superiormente indicate è possibile attribuire come valore di mercato medio per abitazioni 480,00 euro/mq.

Infine considerando i coefficienti correttivi di seguito riportati:

- 0,80 per prendere in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione mediocre dell'abitazione;

si ottiene il valore riportato nella sottostante tabella n.1.

<b>tabella n.1</b>			
Immobili appartenenti al lotto di vendita	Valore di mercato (euro/mq)	Sup. commerciale del bene (mq)	Valore di mercato $V_{M1}$ (euro)
Lotto di vendita n.3	384	101,00	38.784,00
Totale valore lotto di vendita =			38.784,00

Al valore sopra indicato andranno detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica di seguito indicati.

<b>-Oneri di regolarizzazione urbanistica-</b>		
<b>1) Per gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi</b>		
a.	Costi per opere edili (compresa IVA al 22%) =	2.541,00 €
<b>Totale costi per opere edili non sanabili =</b>		<b>2.541,00 €</b>
<b>2) Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate</b>		
a.	Sanzione amministrativa di cui all'art.3 c.6 L.R. 2/2022 pari a =	1.000,00 €
<b>3) Onorario del tecnico</b>		
a.	Per l'intera pratica edile comprendete gli interventi di ripristino e la regolarizzazione delle difformità edilizie (CILA) =	2.000,00 €
b.	Per le variazioni catastali toponomastiche (cioè gli	

	errori nei numeri civici) dei beni costituenti il lotto di vendita=	450,00 €
c.	Per le variazioni catastali relative alla divisione/frazionamento con variazione della destinazione d'uso del piano terra e alla diversa distribuzione degli spazi interni per i piani primo e secondo del lotto di vendita, tramite procedura DOCFA pari a =	900,00 €
	<b>Totale costi oneri del tecnico =</b>	<b>3.350,00 €</b>
	<b>Totale oneri di regolarizzazione urbanistica</b>	
	<b>=1)+2)+3)=</b>	<b>6.891,00 €</b>

In conclusione il valore finale del lotto di vendita, al netto di tali decurtazioni, è:

$$38.784,00 \text{ €} - 6.891,00 \text{ €} = 31.893,00 \text{ €}$$

Valore arrotondato 32.000,00 €

Infine, per quanto concerne il valore locativo dell'immobile è possibile asserire che fin quando non saranno effettuati i necessari interventi di manutenzione relativi ai piani terra, primo e secondo il predetto bene non è locabile.

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.



Il pignoramento non riguarda una quota indivisa.

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.

Il pignoramento non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie.

#### 4.5 Elenco allegati

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.85 pagine digitate al computer e n.19 allegati di seguito specificati:

1. comunicazioni effettuate alle parti, al fideiussore e l'intera corrispondenza con il custode sulle operazioni peritali.

In particolare si riportano le:

- comunicazioni di inizio operazioni peritali per giorno 18.03.2022;
- comunicazioni di operazioni peritali per giorno 15.04.2022;
- comunicazioni di annullamento operazioni peritali di giorno 15.04.2022 e contestuale nuova prosecuzione per giorno 22.04.2022;
- comunicazioni di operazioni peritali per giorno 16.05.2022;



– comunicazione del custode per l'accesso forzoso di giorno

07.07.2022;

– comunicazioni di operazioni peritali per giorno 07.07.2022;

2. verbale delle operazioni peritali;

3. documenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento:

- estratti di mappa;
- visure storiche aggiornate;
- planimetrie castali;

4. planimetria dell'immobile sito in via Della Vittoria n.42 a Lentini,  
costituente il lotto di vendita n.1, con i coni ottici per le foto ed in  
cala 1:100.

Il predetto bene è iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.91,  
P.la 4840, Sub. 1, piano terra;

5. rilievo fotografico, formato da n.11 fotografie, dell'immobile  
costituente il lotto di vendita n.1;

6. atto di compravendita del 19.05.2005, repertorio n.24772, raccolta  
n.4060;

7. nota di trascrizione del 21.09.2005 - registro generale n.23109,  
registro particolare n.13028;

8. certificato di destinazione urbanistica prot. n.3758 del 03.02.2022  
relativo al foglio di mappa n.91, particella n.4840;

9. Documenti ipotecari:

- ispezione ipotecaria su *Omissis* dal 1980 al 10.01.2022;
- nota di iscrizione del 21.09.2005 – registro generale n.23111,  
registro particolare n.7397.



10. autorizzazione di abitabilità rilasciata dal comune di Lentini in data  
15.07.2005;

11. corrispondenza tra lo scrivente e la Regione Siciliana,  
Dipartimento Regionale dell'Energia, così costituita:

– istanza di accesso agli atti - A.P.E. (Attestati di Prestazione  
energetica) da parte del CTU Ing. Angelo Severino Rosario  
Circo per Esec. Imm. 186/2021 presso il Tribunale di Siracusa  
inviata tramite pec in data 24.01.2022;

– sollecito relativo alla istanza di accesso agli atti - A.P.E.  
(Attestati di Prestazione Energetica) da parte del CTU Ing.  
Angelo Severino Rosario Circo per Esec. Imm. 186/2021 presso  
il Tribunale di Siracusa inviata tramite pec in data 04.05.2022;

– risposta del Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1  
pervenuta tramite pec in data 05.05.2022;

12. planimetrie dell'immobile sito in via Della Vittoria n.44 a Lentini,  
costituente il lotto di vendita n.2, con i coni ottici per le foto ed in  
scala 1:100.

Il predetto bene è iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.91,  
P.IIa 4840, Sub. 2, piani primo, secondo e terzo;

13. rilievo fotografico, formato da n.20 fotografie, dell'immobile  
costituente il lotto di vendita n.2;

14. nota di trascrizione del 21.09.2005-registro generale n.23110,  
registro particolare n.13029;

15. planimetrie dell'immobile sito in via Della Vittoria nn.38-40 a  
Lentini, costituente il lotto di vendita n.3, con i coni ottici per le foto



ed in scala 1:100.

Il predetto bene è iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.86,

P.IIa 1804, Sub.1, piani terra, primo, secondo e al Fg.86, P.IIa 1804,

Sub.2, piano terzo;

16. rilievo fotografico, formato da n.29 fotografie, dell'immobile  
costituente il lotto di vendita n.3;

17. certificato di destinazione urbanistica prot. n.3758 del 03-02-2022  
relativo al foglio di mappa 91, particelle 281,1804;

18. concessione edilizia in sanatoria, rep. n.23322 (pratica edile  
134/90) del 06.02.1991;

19. attestazione relativa agli adempimenti inerenti agli invii ed il  
deposito della perizia;

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore  
Dott.ssa Concita Cultrera per la fiducia accordatagli e rimane a sua  
disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lentini, 02/08/2022

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

*Ing. Circo Angelo Severino Rosario*

