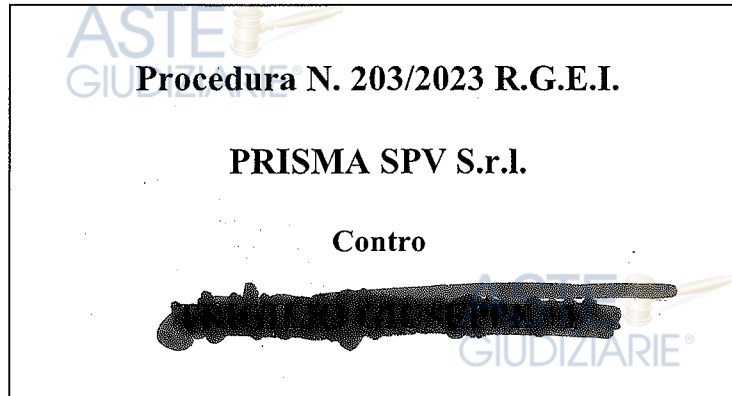


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio in data 16 Aprile 2024 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura N. 203/2023 R.G.E.I. pendente PRISMA SPV S.r.l. e il sig.

[REDACTED]

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 17 Aprile 2024 prestando il giuramento di rito per mezzo di deposito telematico alla cancelleria di competenza. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del 11 Ottobre 2024.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I. 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;
- II. descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza



per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (*es. servitù pubbliche*);

V. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (*trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie*) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

VI. 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, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (*es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione*) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

VIII. indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;

IX. valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (*ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli ispezionando i cespiti oggetto del procedimento, siti nel Comune di Lentini, ed espletando le necessarie ricerche.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è avvenuto in due separati sopralluoghi, il primo dei quali in data 27 Maggio 2024, preceduto da comunicazione alle parti per mezzo di raccomandate a cura del custode e Professionista Delegato Avv. Daniele Bosco, alla presenza del [REDACTED] di proprietario dell'appartamento al primo piano del fabbricato oggetto della presente relazione) che consente l'accesso ai luoghi per le operazioni di rito e dello stesso custode nominato. Nella stessa data, essendo nella disponibilità del custode le chiavi per l'accesso agli appartamenti ai piani secondo e terzo e della porzione di garage al piano terreno con ingresso dalla Via Cirene, 37 è stato possibile prendere visione dei cespiti oggetto di pignoramento.

Il proseguimento delle operazioni peritali alla porzione di garage con accesso dalla Via Gorizia, 102 è avvenuto in data 28 Maggio 2024 alla presenza del custode Avv. Daniele Bosco a seguito di ausilio del fabbro per assenza delle chiavi.

E' stato dunque possibile accedere ai luoghi consentendo al CTU di espletare il proprio mandato prendendo visione della rimanente porzione del cespite oggetto di procedura, redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Lentini e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili similari nei medesimi comprensori.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI**

I beni oggetto di procedura, come da atto di pignoramento, risultano essere così individuati:

**LOTTO 1:** «Garage sito in Lentini (SR), Via Cirene, 37 e ulteriore accesso dalla Via Gorizia, 102. Al C.F. al Fg. 78, p.lla 1427, sub. 7, cat. c/6».

**LOTTO 2:** «Appartamento sito in Lentini (SR), Via Cirene, 37/A – 1° piano. Al C.F. al Fg. 78, p.lla 1427, sub. 10, cat. A/3».

**LOTTO 3:** «Appartamento sito in Lentini (SR), Via Cirene, 37/A – 2° piano. Al C.F. al Fg. 78, p.lla 1427, sub. 11, cat. A/3».

**LOTTO 4:** «Appartamento sito in Lentini (SR), Via Cirene, 37/A – 3° piano. Al C.F. al Fg. 78, p.lla 1427, sub. 13, cat. A/3».

*Ivi compresi diritti pro quota sul bene comune non censibile distinto al Fg. 78, p.lla 1427, Sub. 9, piano T-1-2-3, cat. Bene comune non censibile.*

**LOTTO 1****INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

« Garage sito in Lentini (SR), Via Cirene, 37 e ulteriore accesso dalla Via Gorizia, 102. Al C.F. al Fg. 78, p.lla 1427, sub. 7, cat. c/6». – Coordinate GPS: LAT. 37.283761 LONG. 15.005709

Trattasi di un garage e locale sgombero posti al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con accesso carrabile dalla Via Cirene, 37 e pedonale dalla parallela Via Gorizia, 102. Il corpo di fabbrica si presenta costruito in aderenza su ambo i lati ad altri fabbricati della medesima tipologia ed esternamente rifinito con rivestimento parietale in piastrelle di ceramica lungo le predette vie.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona periferica posta a sud-est del paese di Lentini e prossima all'arteria stradale di Via Nazionale che funge da asse di collegamento con il vicino paese di Carlentini. Zona periferica il cui assetto urbano e sviluppo edilizio è databile agli anni Sessanta con prevalenza di tipologie edilizie a schiera su due-tre elevazioni. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, ospedale, etc.*).

L'edificio, la cui costruzione per fasi risale al decennio degli anni Sessanta (*come si evince dai titoli edilizi*), risulta essere stato realizzato con struttura mista in parte in muratura portante ed in parte in travi e pilastri in cemento armato, tamponatura perimetrale in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero-cemento.

È possibile distinguere l'unità immobiliare in oggetto e posta al piano terreno in due porzioni di seguito descritte:

**1- Garage**, con accesso carrabile dalla Via Cirene, 37 e accesso interno dal corpo scala del fabbricato in corrispondenza del civico 37/A rifinito esternamente con rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, saracinesca principale di accesso in ferro con ante a battente, porta di accesso dal vano scala del tipo in legno tamburato; internamente si presenta non rifinito con muratura perimetrale in blocchi di tufo a vista così come il solaio di interpiano privo di strato di finitura a intonaco e laterizi a vista, pavimentazione con battuto in cemento, impianti idrico ed elettrico fuori traccia. L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, è pari a 4.50 m.




2- **Locale di sgombero**, con accesso dalla Via Gorizia, 102 rifinito esternamente, solo sulla menzionata via, con rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, infissi in alluminio con vetro singolo e scuretti interni; presenta distribuzione interna composta da 2 vani, ripostiglio, antibagno e bagno ed internamente si presenta rifinito con intonaco tradizionale e pavimentazione in ceramica di mediocre fattura, impianti idrico sottotraccia ed elettrico fuori traccia. L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, è pari a 3.60 m. lo stato di manutenzione risulta essere scarso.

Le due porzioni su menzionate, garage e locale di sgombero con accessi separati, si trovano a quote differenti non in comunicazione tra loro per via dell'orografia del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato.

Il garage e locale sgombero, come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppano una superficie lorda pari a 76,30 mq così come riportato in tabella:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
P. terra	Garage	mq.	-	26,80
	Locale sgombero	mq.	-	34,50
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>76,30</b>	<b>61,30</b>

#### DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (all.to n.4) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Lentini (SR), intestato a , proprietà per 1000/1000.

- **Garage:** Foglio 78, p.lla 1427, sub. 7, cat. C/6, classe 3, cons. 55 mq, Rendita € 107,94.

#### PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge N. 302/1998, all.to n.5*) redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 25.09.2023, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della

trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso che di seguito si riportano.

Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà per il cespite distinto dalla particella 1427 sub 10 e [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà per tutti i rimanenti cespiti e che a tutto il 25/09/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 2091 del 26/04/2024 favore:** Banca di Roma spa sede Roma C.F. 06978161005, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in Roma in viale Umberto Tupini n. 180) e **contro:** [REDACTED], e [REDACTED], per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Riccardo Dagnino, in data 23/04/2004 rep. 18722/2970.
- **Ipoteca giudiziale n. 1355 del 17/09/2014 favore:** Fidelity spa sede Milano C.F. 08437820155, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Silva n. 34 Milano) e **contro:** [REDACTED] per Euro 10.000,00 di cui Euro 10.000,00 di capitale, Tribunale di Siracusa del 26/06/2013 rep. 2487. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Ipoteca giudiziale n. 237 del 12/02/2015 favore:** Profamily spa sede Milano C.F. 09646131004, (domicilio ipotecario eletto: studio notarile Ajello-Sormani, via della Posta n. 10 Milano) e **contro:** [REDACTED], per Euro 27.132,23 di cui Euro 25.664,11 di capitale, Tribunale di Siracusa del 19/06/2013 rep. 2418. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Ipoteca giudiziale n. 1952 del 29/09/2022 favore:** Viva spa Castelfranco Veneto C.F. 01660700582, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Romagna n. 38 Castelfranco Veneto) e **contro:** [REDACTED] per Euro 26.000,00 di cui Euro 10.286,05 di capitale, Tribunale di Siracusa del 11/02/2014 rep. 214. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Pignoramento immobiliare n. 14177 del registro particolare del 22/09/2023 favore:** Prisma SPV srl sede di Roma C.F. 05028250263, (Domicilio ipotecario eletto: Avv. Emanuele Tumino, via Migliorisi n. 16/B Ragusa) e **contro:** [REDACTED]

\_\_\_\_\_, Pubblico  
Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa, in data 27/07/2023 rep. 2849.

### STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### **A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

##### Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello con differenza interna di quota e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda totale del garage e locale sgombero è di 76,30 mq. Il valore di riferimento per immobili con medesime caratteristiche si può assumere pari a €/mq 385,00.

##### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda:

Mq. 76,30	€/mq 385,00	Euro	29.375,50
-----------	-------------	------	-----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute nonché per la regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 29.375,50 – 2.937,55 (10%) =	Euro	26.437,95
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>26.400,00</b>

(Euro ventiseimilaquattrocento\00)

**B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

**Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello con differenza interna di quota e presenta affaccio su due fronti. La superficie netta totale dei locali garage e sgombero è di 61,30 mq. Il valore per locazione di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq x mese 1,65.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta:

Mq. 61,30	€/mq x mese 1,65	Euro	101,14
-----------	------------------	------	--------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 101,14 \times 0.9 = 91,02 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $91,02 \times 12 = 1.092,24 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 1.092,24 / 0.05 = 21.844,80 \text{ €}$

Euro 21.844,80 – 2.184,48 (10%) =	Euro	19.660,32
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>19.700,00</b>

(Euro diciannovemilasettecento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 26.400,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 19.700,00

---

- Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **23.100,00**

(Euro ventitremilacento\00)

### REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini si è accertato quanto segue. In data 20/05/2024 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Lentini, UTC – 4° Settore Urbanistica, Prot. N. 0011590 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi agli immobili in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.


Risultano essere presenti in archivio la Licenza Edilizia N. 318 del 01/09/1961 relativa alla “Nuova costruzione del fabbricato in Via Cirene costituito da piano terra e primo” e la Licenza Edilizia N. 567 del 16/11/1968 relativa alla “Modifica del prospetto e sopraelevazione del secondo piano nella Casa di cui al progetto approvato N. 318 del 01/09/1968”. (*all.to n.6*)

Nessun altra pratica edilizia, in relazione a successive modifiche interne o nuova costruzione, risulta essere depositata presso gli uffici di competenza così come i relativi certificati di abitabilità/agibilità.

Nello specifico ne consegue che l'attuale stato dei luoghi del garage e locale sgombero al piano terra, con rispettivi accessi dalle Vie Cirene e Gorizia, risulta difforme dalla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (L.E. N. 567/68).

Per la regolarizzazione con frazionamento e conseguente cambio di destinazione d'uso della porzione di immobile con accesso dalla via Gorizia è prevedibile un aggravio di spesa pari a Euro 5.000,00 comprensivo di iter tecnico/amministrativo per l'ottenimento del titolo edilizio ed agibilità.

**APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà N. 1051 di Repertorio, N. 790 di Raccolta del 10.10.2007 rogato dal Notaio Dott. Nicola Guarino (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a 

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso del custode nominato Avv. Daniele Bosco.



LOTTO 2

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Lentini (SR), Via Cirene, 37/A – 1° piano. Al C.F. al Fig. 78, p.lla 1427, sub. 10, cat. A/3». Coordinate GPS: LAT. 37.220556 LONG. 15.225961

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di una palazzina a quattro livelli fuori terra e costruita in aderenza ad altri fabbricati a destinazione residenziale; edificato su terreno leggermente in declivio, prospiciente le vie Cirene e Gorizia, presenta affaccio su due fronti con accesso principale localizzato nella Via Cirene in corrispondenza del civico n. 37/A.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona periferica posta a sud-est del paese di Lentini e prossima all'arteria stradale di Via Nazionale che funge da asse di collegamento con il vicino paese di Carlentini. Zona periferica il cui assetto urbano e sviluppo edilizio è databile agli anni Sessanta con prevalenza di tipologie edilizie a schiera su due-tre elevazioni. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, ospedale, etc.*).

L'edificio, la cui costruzione per fasi risale al decennio degli anni Sessanta (*come si evince dai titoli edilizi*), risulta essere stato realizzato con struttura mista in parte in muratura portante ed in parte in travi e pilastri in cemento armato, tamponatura perimetrale in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla su menzionata Via Cirene per mezzo di vano scala comune privo di ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano difformità tra quanto rilevato e gli elaborati tecnici del titolo edilizio.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 81,70 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano primo	Ingresso/disimpegno	mq.	-	5,50
	Soggiorno	mq.	-	22,20
	Cucina	mq.	-	10,90
	Ripostigli 1-2	mq.	-	10,00

12

Consulenza Tecnica di Ufficio – Proc. N. 203/2023 R.G.E.I.



Camera	mq.	-	17,60
Servizio igienico	mq.	-	4,90
<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>81,70</b>	<b>71,10</b>

Altri ambienti:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Balconi 1-2	Mq.	9,90	9,20

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 i balconi presenti.

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo in legno tamburato e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in ferro zincato, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile all'interno di cassonetto. Il loro stato di manutenzione risulta essere mediocre.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Il servizio igienico e la cucina risultano rivestiti a parete e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di mediocre qualità.

Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in discreto stato di manutenzione e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia.

Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione estiva. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo scaldabagno elettrico non presente al momento del sopralluogo.

Le facciate esterne dell'immobile, rivestite in piastrelle di ceramica, si presentano in discreto stato di manutenzione

#### DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Lentini (SR), intestato in proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 78, p.lla 1427, sub. 10, cat. A/3, classe 2, 4,5 vani, Rendita € 178,95.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**  
**PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge N. 302/1998, all.to n.5*) redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 25.09.2023, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso che di seguito si riportano.

Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] 1/1 di piena proprietà per il cespite distinto dalla particella 1427 sub 10 e [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà per tutti i rimanenti cespiti e che a tutto il 25/09/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 2091 del 26/04/2024 favore:** Banca di Roma spa sede Roma C.F. 06978161005, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in Roma in viale Umberto Tupini n. 180) e **contro:** [REDACTED], per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Riccardo Dagnino, in data 23/04/2004 rep. 18722/2970.
- **Ipoteca giudiziale n. 1355 del 17/09/2014 favore:** Fidelity spa sede Milano C.F. 08437820155, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Silva n. 34 Milano) e **contro:** [REDACTED], per Euro 10.000,00 di cui Euro 10.000,00 di capitale, Tribunale di Siracusa del 26/06/2013 rep. 2487. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Ipoteca giudiziale n. 237 del 12/02/2015 favore:** Profamily spa sede Milano C.F. 09646131004, (domicilio ipotecario eletto: studio notarile Ajello-Sormani, via della Posta n. 10 Milano) e **contro:** [REDACTED], per Euro 27.132,23 di cui Euro 25.664,11 di capitale, Tribunale di Siracusa del 19/06/2013 rep. 2418. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Ipoteca giudiziale n. 1952 del 29/09/2022 favore:** Viva spa Castelfranco Veneto C.F. 01660700582, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Romagna n. 38

Castelfranco Veneto) e **contro:** [REDACTED] per Euro 26.000,00 di cui Euro 10.286,05 di capitale, Tribunale di Siracusa del 11/02/2014 rep. 214. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.

- **Pignoramento immobiliare n. 14177 del registro particolare del 22/09/2023 favore:** Prisma SPV srl sede di Roma C.F. 05028250263, (Domicilio ipotecario eletto: Avv. Emanuele Tumino, via Migliorisi n. 16/B Ragusa) e **contro:** [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa, in data 27/07/2023 rep. 2849.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### **A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

##### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 81,70 mq. Il valore di riferimento per immobili simili con medesime caratteristiche si può assumere pari a €/mq 535,00.

##### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 535,00 x 81,70 mq	Euro	43.709,50
--------------	------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2	Mq. 9,90	€/mq 178,30	Euro	1.765,17
Sommano complessivi:			Euro	45.474,67

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-catastale: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 45.474,67 – 4.547,46 (10%) =	Euro	40.927,20
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>40.900,00</b>

(Euro quarantamilanovecento\00)

## B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

### Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 71,10 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a €/mq x mese 2,15.

### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,15 x 71,10 mq	Euro	152,86
--------------	-----------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2	Mq. 9,20	€/mq x mese 0,72	Euro	6,62
Sommano complessivi:			Euro	159,48

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $R_l \times 0,9 = 159,48 \times 0,9 = 143,53 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $143,53 \times 12 = 1.722,36 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $R_n / i = 1.722,36 / 0,04 = 43.059,00 \text{ €}$

Euro 43.059,00 – 4.305,90 (10%) =	Euro	38.753,10
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>38.800,00</b>

(Euro trentottomilaottocento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	40.900,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	38.800,00
		€ 39.900,00

- Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica in cifra tonda

(Euro trentanovemilanovecento\00)

### REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini si è accertato quanto segue. In data 20/05/2024 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Lentini, UTC – 4° Settore Urbanistica, Prot. N. 0011590 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi agli immobili in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Risultano essere presenti in archivio la Licenza Edilizia N. 318 del 01/09/1961 relativa alla "Nuova costruzione del fabbricato in Via Cirene costituito da piano terra e primo" e la Licenza Edilizia N. 567 del 16/11/1968 relativa alla "Modifica del prospetto e sopraelevazione del secondo piano nella Casa di cui al progetto approvato N. 318 del 01/09/1968". (*all.to n.6*)



Nessun'altra pratica edilizia, in relazione a successive modifiche interne o nuova costruzione, risulta essere depositata presso gli uffici di competenza così come i relativi certificati di abitabilità/agibilità.

Nello specifico ne consegue che l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento risulta difforme dalla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (L.E. N. 567/68).

La regolarizzazione dello stato dei luoghi è possibile per mezzo di pratica SCIA (art. 22, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – art. 10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n. 16) e successiva abitabilità il cui ammontare di spesa è già stato inserito nel paragrafo "Stima del cespite", lettera a) e decurtato dal valore dell'immobile.

#### **Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 98,79 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

#### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà N. 112315 di Repertorio e N. 25857 di Raccolta del 04.06.2009 rogato dal Notaio Dott. Angelo Bellucci (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà [REDAZIONE] in regime di separazione dei beni.

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso del custode nominato Avv. Daniele Bosco.

LOTTO 3

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Lentini (SR), Via Cirene, 37/A – 2° piano. Al C.F. al Fg. 78, p.IIIa 1427, sub. 11, cat. A/3». Coordinate GPS: LAT. 37.220556 LONG. 15.225961

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di una palazzina a quattro livelli fuori terra e costruita in aderenza ad altri fabbricati a destinazione residenziale; edificato su terreno leggermente in declivio, prospiciente le vie Cirene e Gorizia, presenta affaccio su due fronti con accesso principale localizzato nella Via Cirene in corrispondenza del civico n. 37/A.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona periferica posta a sud-est del paese di Lentini e prossima all'arteria stradale di Via Nazionale che funge da asse di collegamento con il vicino paese di Carlentini. Zona periferica il cui assetto urbano e sviluppo edilizio è databile agli anni Sessanta con prevalenza di tipologie edilizie a schiera su due-tre elevazioni. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, ospedale, etc.*).

L'edificio, la cui costruzione per fasi risale al decennio degli anni Sessanta (*come si evince dai titoli edilizi*), risulta essere stato realizzato con struttura mista in parte in muratura portante ed in parte in travi e pilastri in cemento armato, tamponatura perimetrale in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla su menzionata Via Cirene per mezzo di vano scala comune privo di ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano difformità tra quanto rilevato e gli elaborati tecnici del titolo edilizio.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 81,70 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano secondo	Ingresso/disimpegno	mq.	-	5,50
	Soggiorno	mq.	-	22,20
	Cucina	mq.	-	10,90
	Ripostigli 1-2	mq.	-	10,00



Camera	mq.	-	17,60
Servizio igienico	mq.	-	4,90
<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>81,70</b>	<b>71,10</b>

Altri ambienti:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Balconi 1-2	Mq.	9,90	9,20

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 i balconi presenti. La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo in legno tamburato e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in ferro zincato, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti a serranda avvolgibile all'interno di cassonetto. Il loro stato di manutenzione risulta essere pessimo.


Gli ambienti si presentano in stato di abbandono, pavimentati con piastrelle in ceramica di mediocre fattura, rifiniti a parete in parte con intonaco e tinteggiatura policromatica ed in parte rivestiti con carta da parati in stato di degrado con presenza di muffe ed evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica. Il servizio igienico e la cucina risultano privi di rivestimenti parietali e sanitari. Si rileva negli ambienti soggiorno e cucina lo sfondellamento dei solai all'intradosso a causa di pregresse infiltrazioni provenienti dagli ambienti sovrastanti che hanno provocato, nel tempo, l'ossidazione dei ferri dei travetti in cemento armato con conseguente distacco delle porzioni di laterizio e strato di intonaco del soffitto.

Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in pessimo stato di manutenzione così come gli impianti idrico ed elettrico totalmente da rifare.

Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione estiva ed approvvigionamento di ACS.

Le facciate esterne dell'immobile, rivestite in piastrelle di ceramica, si presentano in discreto stato di manutenzione

### DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Lentini (SR), intestato in proprietà 1000/1000 i 

• **Appartamento:** Foglio 78, p.lla 1427, sub. 11, cat. A/3, classe 2, 4,5 vani, Rendita € 178,95.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**  
**PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge N. 302/1998, all.to n.5*) redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 25.09.2023, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso che di seguito si riportano.

Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà per il cespite distinto dalla particella 1427 sub 10 e [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà per tutti i rimanenti cespiti e che a tutto il 25/09/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 2091 del 26/04/2024 favore:** Banca di Roma spa sede Roma C.F. 06978161005, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in Roma in viale Umberto Tupini n. 180) e **contro:** [REDACTED] per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Riccardo Dagnino, in data 23/04/2004 rep. 18722/2970.
- **Ipoteca giudiziale n. 1355 del 17/09/2014 favore:** Fidelity spa sede Milano C.F. 08437820155, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Silva n. 34 Milano) e **contro:** [REDACTED] per Euro 10.000,00 di cui Euro 10.000,00 di capitale, Tribunale di Siracusa del 26/06/2013 rep. 2487. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Ipoteca giudiziale n. 237 del 12/02/2015 favore:** Profamily spa sede Milano C.F. 09646131004, (domicilio ipotecario eletto: studio notarile Ajello-Sormani, via della Posta n. 10 Milano) e **contro:** [REDACTED] per Euro 27.132,23 di cui Euro 25.664,11 di capitale, Tribunale di Siracusa del 19/06/2013 rep. 2418. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Ipoteca giudiziale n. 1952 del 29/09/2022 favore:** Viva spa Castelfranco Veneto C.F. 01660700582, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Romagna n. 38

Castelfranco Veneto) e **contro** [REDACTED], per Euro 26.000,00 di cui Euro 10.286,05 di capitale, Tribunale di Siracusa del 11/02/2014 rep. 214. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.

- **Pignoramento immobiliare n. 14177 del registro particolare del 22/09/2023 favore:** Prisma SPV srl sede di Roma C.F. 05028250263, (Domicilio ipotecario eletto: Avv. Emanuele Tumino, via Migliorisi n. 16/B Ragusa) e **contro** [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa, in data 27/07/2023 rep. 2849.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### **A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

##### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 81,70 mq. Il valore di riferimento per immobili similari con medesime caratteristiche e nello stato di conservazione in cui versa si può assumere pari a €/mq 428,00.

##### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 428,00 x 81,70 mq	Euro	34.967,60
--------------	------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Balconi 1-2	Mq. 9,90	€/mq 142,70	Euro	1.412,73
Sommano complessivi:			Euro	36.380,33

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, oltre che per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 36.380,33 – 3.638,03 (10%) =	Euro	32.742,29
Arrotondando in cifra tonda	Euro	<b>32.700,00</b>

(Euro trentaduemilasettecento\00)

## B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

### Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 71,10 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile per uso residenziale nello stato di conservazione in cui versa si può assumere pari a €/mq x mese 1,75.

### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 1,75 x 71,10 mq	Euro	124,42
--------------	-----------------------------	------	--------

Altre superfici:

Balconi 1-2	Mq. 9,20	€/mq x mese 0,58	Euro	5,33
Sommano complessivi:			Euro	129,75

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 129,75 \times 0.9 = 116,77 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $116,77 \times 12 = 1.401,24 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 1.401,24 / 0.04 = 35.031,00 \text{ €}$

Euro 35.031,00 – 3.503,10 (10%) =	Euro	31.527,90
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>31.500,00</b>

(Euro trentunomilacinquecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- |  |   |           |
|--|---|-----------|
| A) Metodo sintetico-comparativo            | € | 32.700,00 |
| B) Metodo per capitalizzazione dei redditi | € | 31.500,00 |

- Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **32.100,00**

(Euro trentaduemilacento\00)

### REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini si è accertato quanto segue. In data 20/05/2024 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Lentini, UTC – 4° Settore Urbanistica, Prot. N. 0011590 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi agli immobili in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Risultano essere presenti in archivio la Licenza Edilizia N. 318 del 01/09/1961 relativa alla "Nuova costruzione del fabbricato in Via Cirene costituito da piano terra e primo" e la Licenza Edilizia N. 567 del 16/11/1968 relativa alla "Modifica del prospetto e sopraelevazione del secondo piano nella Casa di cui al progetto approvato N. 318 del 01/09/1968". (*all.to n.6*)

Nessun altra pratica edilizia, in relazione a successive modifiche interne o nuova costruzione, risulta essere depositata presso gli uffici di competenza così come i relativi certificati di abitabilità/agibilità.

Nello specifico ne consegue che l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento risulta difforme dalla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (L.E. N. 567/68).

La regolarizzazione dello stato dei luoghi è possibile per mezzo di pratica SCIA (art. 22, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – art. 10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n. 16) e successiva abitabilità il cui ammontare di spesa è già stato inserito nel paragrafo "Stima del cespite", lettera a) e decurtato dal valore dell'immobile.

#### **Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, risulta essere presente un Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione non tutt'oggi valido a seguito dello stato in cui versa il cespite e ad oggi privo di impianti.

Si è dunque proceduto alla redazione del nuovo APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 96,94 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

#### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà N. 1051 di Repertorio, N. 790 di Raccolta del 10.10.2007 rogato dal Notaio Dott. Nicola Guarino (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà [REDAZIONE]

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso del custode nominato Avv. Daniele Bosco.

**LOTTO 4**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Lentini (SR), Via Cirene, 37/A – 3° piano. Al C.F. al Fg. 78, p.lla 1427, sub. 13, cat. A/3». Coordinate GPS: LAT. 37.220556 LONG. 15.225961

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano di una palazzina a quattro livelli fuori terra e costruita in aderenza ad altri fabbricati a destinazione residenziale; edificato su terreno leggermente in declivio, prospiciente le vie Cirene e Gorizia, presenta affaccio su due fronti con accesso principale localizzato nella Via Cirene in corrispondenza del Civico n. 37/A.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona periferica posta a sud-est del paese di Lentini e prossima all'arteria stradale di Via Nazionale che funge da asse di collegamento con il vicino paese di Carlentini. Zona periferica il cui assetto urbano e sviluppo edilizio è databile agli anni Sessanta con prevalenza di tipologie edilizie a schiera su due-tre elevazioni. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, ospedale, etc.*).

L'edificio, la cui costruzione per fasi risale al decennio degli anni Sessanta (*come si evince dai titoli edilizi*), risulta essere stato realizzato con struttura mista in parte in muratura portante ed in parte in travi e pilastri in cemento armato, tamponatura perimetrale in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello e l'accesso avviene dalla su menzionata Via Cirene per mezzo di vano scala comune privo di ascensore.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano difformità relativamente alle destinazioni degli ambienti destinati a servizio rispetto quanto rappresentato in planimetria catastale.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 66,40 mq così come in tabella riportata:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terzo	Soggiorno/cucina	mq.	-	24,40
	Disimpegno	mq.	-	2,30
	Camera_1	mq.	-	7,10
	Camera_2	mq.	-	14,90

26

Consulenza Tecnica di Ufficio – Proc. N. 203/2023 R.G.E.I.



Servizio igienico	mq.	-	6,30
<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>66,40</b>	<b>55,00</b>

Altri ambienti:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Terrazzo	Mq.	15,10	12,10

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 il terrazzo presente:

La porta principale di accesso all'appartamento è del tipo blindato e gli infissi esterni sono della tipologia con telai in alluminio taglio termico, vetro camera e dotati di elementi oscuranti a battente anch'essi in alluminio. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di gres porcellanato di discreta fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Il servizio igienico e la cucina, nella fascia top in corrispondenza del piano cottura, risultano rivestiti a parete e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari (ad esclusione del piatto doccia non presente) e rubinetteria risulta essere di mediocre qualità. La copertura risulta essere realizzata in parte (*ambienti soggiorno-cucina, disimpegno e camera\_1*) a falda inclinata con travi in legno, tavolato e tegole in buono stato di manutenzione, ed in parte piana in laetrp-cemento. Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati interamente sottotraccia.

Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione estiva. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo scaldabagno elettrico non presente al momento del sopralluogo.

Le facciate esterne dell'immobile, ad esclusione di quella esposta a nord non intonacata e con materiale da costruzione (*mattoni di tufo e laterizi*) a vista, si presentano intonacate ed in buono stato di manutenzione.

### DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Lentini (SR), intestato in proprietà 1000/1000 in testa [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 78, p.lla 1427, sub. 13, cat. A/3, classe 2, 3,5 vani, Rendita € 139,19.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**  
**PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge N. 302/1998, all.to n.5*) redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 25.09.2023, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso che di seguito si riportano.

Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà per il cespite distinto dalla particella 1427 sub 10 e [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà per tutti i rimanenti cespiti e che a tutto il 25/09/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 2091 del 26/04/2024 favore:** Banca di Roma spa sede Roma C.F. 06978161005, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in Roma in viale Umberto Tupini n. 180) e **contro:** [REDACTED], e [REDACTED] per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Riccardo Dagnino, in data 23/04/2004 rep. 18722/2970.
- **Ipoteca giudiziale n. 1355 del 17/09/2014 favore:** Fiditalia spa sede Milano C.F. 08437820155, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Silva n. 34 Milano) e **contro:** [REDACTED]; per Euro 10.000,00 di cui Euro 10.000,00 di capitale, Tribunale di Siracusa del 26/06/2013 rep. 2487. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Ipoteca giudiziale n. 237 del 12/02/2015 favore:** Profamily spa sede Milano C.F. 09646131004, (domicilio ipotecario eletto: studio notarile Ajello-Sormani, via della Posta n. 10 Milano) e **contro:** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per Euro 27.132,23 di cui Euro 25.664,11 di capitale, Tribunale di Siracusa del 19/06/2013 rep. 2418. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.

- **Ipoteca giudiziale n. 1952 del 29/09/2022 favore:** Viva spa Castelfranco Veneto C.F. 01660700582, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Romagna n. 38 Castelfranco Veneto) e **contro:** [REDACTED] per Euro 26.000,00 di cui Euro 10.286,05 di capitale, Tribunale di Siracusa del 11/02/2014 rep. 214. L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- **Pignoramento immobiliare n. 14177 del registro particolare del 22/09/2023 favore:** Prisma SPV srl sede di Roma C.F. 05028250263, (Domicilio ipotecario eletto: Avv. Emanuele Tumino, via Migliorisi n. 16/B Ragusa) e **contro:** [REDACTED] Siracusa [REDACTED], [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa, in data 27/07/2023 rep. 2849.

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini si è accertato quanto segue. In data 20/05/2024 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Lentini, UTC – 4° Settore Urbanistica, Prot. N. 0011590 per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità relativi agli immobili in oggetto, specificandone i dati necessari per l'espletamento della ricerca.

Sulla base delle indicazioni fornite all'ufficio di competenza per la ricerca in oggetto si rileva, con "*Risposta nota prot. 11590 del 24/05/2024*" da parte dell'Ufficio 4° Settore – Edilizia Privata del Comune di Lentini (*all.to n.6*), che "*dopo un'attenta ricerca nei nostri archivi, a parte le prt. N. 318/61 e prt. 562/68, di cui si produce copia, non sono state trovate altre pratiche successive e nemmeno pratiche di sanatoria a nome dei proprietari indicati nella suddetta richiesta*".

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al progetto approvato Prat. 567/68 in data 16 novembre 1968, si sono accertate difformità relative all'intera sopraelevazione del terzo piano, originariamente destinato a terrazza di copertura con accesso dal torrino scala ed annesso locale vasche.

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, tali difformità non possono essere regolarizzate, pertanto le opere abusive dovranno essere demolite e dovrà essere ripristinato l'originario assetto planimetrico come da su menzionato progetto approvato.

## STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

### **A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 66,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili con medesime caratteristiche si può assumere pari a **€/mq 640,00**.

#### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	€/mq 640,00 x 66,40 mq	Euro	42.496,00
--------------	------------------------	------	-----------

Altre superfici:

Terrazzo	Mq. 15,10	€/mq 213,30	Euro	3.220,83
Sommano complessivi:			Euro	45.716,83

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 45.716,83 – 2.285,84 (5%) =	Euro	43.430,98
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>43.400,00</b>

(Euro quarantatremilaquattrocento\00)

**B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

**Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 55,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a €/mq x mese 2,55.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta appartamento:

Appartamento	€/mq x mese 2,55 x 55,00 mq	Euro	140,25
--------------	-----------------------------	------	--------

Altre superfici:

Terrazzo	Mq. 12,10	€/mq x mese 0,85	Euro	10,28
Sommano complessivi:			Euro	150,53

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 150,53 \times 0.9 = 135,47 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $135,47 \times 12 = 1.625,64 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 1.625,64 / 0.04 = 40.641,00 \text{ €}$

Euro 40.641,00 – 4.064,10 (10%) =	Euro	36.576,90
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>36.600,00</b>

(Euro trentaseimilaseicento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	43.400,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	36.600,00

- Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ 40.000,00

(Euro quarantamila\00)

A tale prezzo vanno detratte le spese per la demolizione dell'intero terzo piano, non sanabile, realizzato in assenza di titolo edilizio e relativa sanzione amministrativa per l'abuso, il tutto per ripristinare l'originario assetto planimetrico come da progetto approvato del 16 novembre 1968. Si stimano € 8.000,00 per le spese sopra esposte, pertanto si avrà:


Euro 40.000,00 – 8.000,00 =	<b>Euro</b>	<b>32.000,00</b>
-----------------------------	-------------	------------------

(Euro trentaduemila\00)

#### **Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Trattandosi di opere interamente abusive e non sanabili non si procederà alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005.

#### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile, così come si evince dal Titolo di proprietà N. 1051 di Repertorio, N. 790 di Raccolta del 10.10.2007 rogato dal Notaio Dott. Nicola Guarino (*all.to n.8*), risulta essere intestato per l'intero in piena proprietà a 

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso del custode nominato Avv. Daniele Bosco.

Riepilogando si riportano in tabella i valori estimativi dei singoli LOTTI:

	<b>Identificativo catastale</b>	<b>Città</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore (€) della proprietà</b>
<b>LOTTO 1</b>	Fg. 78, p.lla 1427, sub. 7	Lentini	Garage	<b>23.100,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	Fg. 78, p.lla 1427, sub. 10	Lentini	Appartamento	<b>39.900,00</b>
<b>LOTTO 3</b>	Fg. 78, p.lla 1427, sub. 11	Lentini	Appartamento	<b>32.100,00</b>
<b>LOTTO 4</b>	Fg. 78, p.lla 1427, sub. 13	Lentini	Appartamento	<b>32.000,00</b>

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di CTU, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 34 fasciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbali di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Rilievo planimetrico stato dei luoghi
4. Visura catastale storica, planimetria e/o estratto di mappa
5. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge N. 302/1998
6. Documentazione urbanistica (Titoli edilizi ed esito ricerche UTC)
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
8. Titolo di proprietà
9. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa li, 25 Luglio 2024

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

