

5), risulta che sui beni del lotto sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016**

Registro Particolare 10383 Registro Generale 13737

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SIRACUSA Repertorio
2493/2016 del 23/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, in relazione alle unità immobiliari sottoposte a pignoramento, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 7).

- Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 a nome _____ per i seguenti lavori: manutenzione ordinaria e ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile; realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente. Nulla Osta della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004.
- Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947 intestata a _____
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 111 del 23/6/1967, rilasciato a _____ relativa all'immobile 12).
- Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 27/4/2000 per l'immobile 9).

Dalla attestazione fornita dal Comune di Lentini relativa alle unità immobiliari che costituiscono il lotto, per gli immobili 1), 2), 10), 11), 12) e 13) non è stata rintracciata alcuna certificazione di abitabilità/agibilità.

Il fabbricato in questione, realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (8). L'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "A1", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 34 – ZONE STORICHE DI RECENTE FORMAZIONE, ZONA "A2"

1 – la zona "A2" comprende le parti dell'area urbana quasi integralmente ricostruite dopo il 1945.

2 – in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi

- ordinaria manutenzione;*
- straordinaria manutenzione;*
- ristrutturazione edilizia;*
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.*

3 – nel caso di demolizioni e ricostruzioni la densità edilizia massima non potrà superare quella della preesistente e comunque 5 mc./mq. L'altezza massima non potrà superare quella degli edifici di pregio ambientale circostante e comunque non superiore a metri 10,00.

In occasione del sopralluogo effettuato nei giorni 22-23-27 febbraio 2017, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi (allegato 10) non è rispondente con quanto riportato negli elaborati grafici acclusi alla concessione edilizia né con le planimetrie catastali. In particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

Immobile 1) Diversa distribuzione degli spazi interni: aumento della superficie della cucina eliminando il bagno.

Immobile 2) Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione di un disimpegno tra la cucina e lo spogliatoio con conseguente riduzione della superficie della cucina e dello spogliatoio; realizzazione di un terzo bagno riducendo la superficie dei due bagni attigui allo spogliatoio e al bagno per i disabili; eliminazione del locale lavanderia; diversa posizione della porta che da nel vano scala dell'ingresso secondario su via Murganzio.

Immobile 5) Diversa distribuzione degli spazi interni: chiusura della porta che dal vano scala conduce al magazzino; realizzazione di un bagno e accorpamento con il magazzino attiguo denominato immobile 6) mediante l'eliminazione parziale del muro in comune.

Immobile 6) Diversa distribuzione degli spazi interni: accorpamento con il



magazzino attiguo denominato immobile 5) mediante l'eliminazione parziale del muro in comune; eliminazione delle finestre sulla parete in comune con l'immobile 7).

Immobile 7) Diversa distribuzione degli spazi interni: eliminazione delle finestre sulla parete in comune con l'immobile 6); realizzazione di un unico ambiente mediante l'eliminazione dell'unica parete divisoria e relativa porta.

Immobile 10) Diversa distribuzione degli spazi interni: eliminazione di un ripostiglio con conseguente aumento della superficie del retrobottega.

Immobile 11) Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione di un unico ambiente mediante l'eliminazione dell'unica parete divisoria e relativa porta; realizzazione di un bagno e due spogliatoi.

Immobile 12) Diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano: chiusura delle porte tra camera 2 e camera 3 e tra camera 3 e camera 4; realizzazione di un bagno per ogni camera con la conseguente riduzione della superficie dei due bagni esistenti.

Quesito VII.

Tutte le difformità rilevate al quesito precedente, sono opere interne agli immobili che comunque non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco che comprenda una relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016, possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini.

La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € 15.000,00.

A tali spese devono essere sommate le spese per la regolarizzazione catastale degli immobili, stimate in € 7.000,00. Inoltre, non risulta essere mai stato rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità per gli immobili 1), 2), 10), 11), 12) e 13) del lotto, né peraltro è stata rinvenuta documentazione prodotta dai proprietari finalizzata al rilascio dello stesso. Il costo approssimativo per la richiesta e il successivo rilascio di tali documenti, comprensivo di valori bollati e diritti di segreteria, è complessivamente pari a € 8.000,00.



Gli immobili oggetto della procedura, risultavano sprovvisti di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre gli Attestati di Prestazione Energetica per le unità immobiliari (allegato 12) previsti dall'atto di indirizzo, redatti in data 27 marzo 2017 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 18118.

Quesito IX.



Valutazione dei beni:

immobile 1)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	ingresso	discrete	21,80
2	salone	discrete	21,58
3	camera da letto	discrete	13,35
4	bagno	discrete	6,98
5	dis. cucina	discrete	10,95



6	cucina	discrete	30,90
TOTALE SUPERFICIE NETTA			105,56

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	105,56 mq
Superficie pareti portanti interne e perimetrali:	24,54 mq
Superficie pareti divisorie interne:	0,68 mq
Superficie balconi e terrazze	62,33 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	105,56 mq
100% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	10,62 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	0,68 mq
25% Superficie balconi e terrazze (fino a 25mq 10% oltre)	9,98 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **126,84 mq**

immobile 2)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	ingresso	discrete	19,40
2	sala lettura 1	discrete	21,00
3	sala lettura 2	discrete	19,00



4	biblioteca	discrete	18,00
5	salone	discrete	95,00
6	bar	discrete	38,40
7	corridoio	discrete	29,45
8	guardaroba	discrete	16,00
9	locale lavastoviglie	discrete	15,00
10	ingresso secondario	discrete	14,30
11	cucina	discrete	6,40
12	spogliatoio	discrete	4,15
13	dis. cucina	discrete	1,80
14	bagno 1	discrete	2,85
15	bagno 2	discrete	3,60
16	bagno 3	discrete	1,80
17	anti-bagno	discrete	2,31
18	bagno disabili	discrete	6,60
TOTALE SUPERFICIE NETTA			315,06

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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



Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	315,06 mq
Superficie pareti portanti interne e perimetrali:	93,97 mq
Superficie pareti divisorie interne:	4,85 mq
Superficie balconi	11,94 mq
Superficie androne ingresso e cortile	235,00 mq
Superficie vani scala	22,50 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	315,06 mq
100% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	31,99 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	4,85 mq
25% Superficie balconi	2,98 mq
10% Superficie androne ingresso e cortile	23,5 mq
25% Superficie vani scala	5,62 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **384,00 mq**

immobile 3)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	locale rimessa	discrete	8,50
TOTALE SUPERFICIE NETTA			8,50

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 7,00 mq

Superficie pareti portanti perimetrali: 7,00 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: 7,00 mq

50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 0,7 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **7,70 mq**

immobile 4)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	garage	pessime	34,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA			34,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 34,00 mq

Superficie pareti portanti perimetrali: 14,31 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: 34,00 mq

50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 3,40 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a **37,40 mq**

immobile 5) e 6)**CALCOLO SUPERFICIE NETTA**

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	magazzino	discrete	51,00
2	bagno	discrete	3,25
TOTALE SUPERFICIE NETTA			54,25

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 54,25 mq

Superficie pareti portanti perimetrali: 18,90 mq

Superficie pareti divisorie interne: 1,79 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: 54,25 mq

50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 5,60 mq

100% Superficie pareti divisorie interne: 1,79 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a **61,64 mq**

immobile 7)**CALCOLO SUPERFICIE NETTA**

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	magazzino	pessime	22,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA			22,00



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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



Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 22,00 mq

Superficie pareti portanti perimetrali: 10,00 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: 22,00 mq

50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 2,20 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **24,20 mq**

immobile 8)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	deposito	discrete	7,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA			7,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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



Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 7,00 mq

Superficie pareti portanti perimetrali: 8,31 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: 7,00 mq



50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 0,70 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 7,70 mq



immobile 9)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	bottega	buone	41,42
2	bagno 1	buone	2,45
3	anti bagno 1	buone	2,45
4	bagno 2	buone	2,45
5	bagno 3	buone	4,12
6	anti bagno	buone	2,56
7	ripostiglio	buone	1,55
TOTALE SUPERFICIE NETTA			57,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni: 57,00 mq

Superficie pareti portanti interne e perimetrali: 25,80 mq

Superficie pareti divisorie interne: 1,50 mq

Superficie commerciale:



100% Superficie netta vani interni: 57,00 mq
 50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 5,85 mq
 100% Superficie pareti divisorie interne: 1,50 mq



La superficie commerciale dell'immobile è pari a **64,35 mq**

immobile 10)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	bottega	mediocri	9,50
2	retro bottega	pessime	18,75
3	bagno	pessime	2,25
4	ripostiglio	pessime	1,10
TOTALE SUPERFICIE NETTA			31,60



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 31,60 mq
 Superficie pareti portanti perimetrali: 21,04 mq
 Superficie pareti divisorie interne: 0,60 mq



Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: 31,60 mq
 50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 3,22 mq
 100% Superficie pareti divisorie interne: 0,60 mq



La superficie commerciale dell'immobile è pari a **35,42 mq**

immobile 11)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA



Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	bottega	buone	37,19
2	bagno	buone	1,25
3	anti bagno	buone	0,92
4	ripostiglio	buone	1,32
5	ripostiglio	buone	1,38
TOTALE SUPERFICIE NETTA			41,14

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna:	41,14 mq
Superficie pareti portanti perimetrali:	18,6 mq
Superficie pareti divisorie interne:	0,79 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	41,14 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	4,19 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	0,79 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **46,12 mq**



immobile 12)**CALCOLO SUPERFICIE NETTA**

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	corridoio d'ingresso	mediocri	12,18
2	camera 1	mediocri	23,51
3	bagno camera 1	mediocri	5,05
4	camera 2	mediocri	20,11
5	bagno camera 2	mediocri	5,00
6	camera 3	mediocri	23,51
7	bagno camera 3	mediocri	4,04
8	camera 4	mediocri	16,68
9	bagno camera 4	mediocri	3,22
10	angolo cottura	mediocri	6,90
11	disimpegno	mediocri	3,82
12	deposito	pessime	19,34
13	camera 1 piano 2	pessime	11,07
14	camera 2 piano 2	pessime	12,10
15	bagno piano 2	pessime	1,67
16	ripostiglio piano 2	pessime	1,73
TOTALE SUPERFICIE NETTA			169,93



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	169,93 mq
Superficie pareti portanti interne e perimetrali:	38,74 mq
Superficie pareti divisorie interne:	4,93 mq
Superficie terrazze	280,00 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	169,93 mq
100% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	17,48 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	4,93 mq
25% Superficie terrazze (fino a 25 mq, 5% oltre)	19,00 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **211,34 mq**

immobile 13)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	bottega	buone	145,00
2	bagno 1	buone	3,45
3	bagno 2	buone	2,75
TOTALE SUPERFICIE NETTA			151,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna:	151,20 mq
Superficie pareti portanti interne e perimetrali:	28,70 mq
Superficie pareti divisorie interne:	0,67 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	151,20 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	15,18 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	0,67 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **167,05 mq**

Pertanto la superficie commerciale degli immobili distinta per destinazione d'uso è:

residenziale	categoria cat. B6 (zona nobiliare)	locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	commerciale
338,18 mq	384,00 mq	138,64 mq	312,94 mq

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

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

2. Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti



del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agencia del Territorio.

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

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

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

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

residenziale	Valore Medio Unitario minimo = 650,00 €/mq Valore Medio Unitario massimo = 900,00 €/mq
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	Valore Medio Unitario minimo = 800,00 €/mq Valore Medio Unitario massimo = 1.300,00 €/mq
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	Valore Medio Unitario minimo = 500,00 €/mq Valore Medio Unitario massimo = 600,00 €/mq
commerciale	Valore Medio Unitario minimo = 1.100,00 €/mq Valore Medio Unitario massimo = 1.800,00 €/mq

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



residenziale	$V_{MU} = 775,00 \text{ €/mq}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$V_{MU} = 1.050,00 \text{ €/mq}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$V_{MU} = 550,00 \text{ €/mq}$
commerciale	$V_{MU} = 1.450,00 \text{ €/mq}$

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

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

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a 1	curat. 0.80			
C	manut. e conserv.	peissimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		
F	viabilità - colleg. e trasp. pubblico	peissimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
TABELLA CONDIZIONI INSTRINSECHE						
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1			
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	peissimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	peissimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	peissimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	peissimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		



coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
residenziale	0.70	0.9	0.8	1	1.3	1	1.2	1.1	0.864
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	0.70	0.8	0.9	1.15	1.3	1	1.2	1.1	0.994
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	0.70	0.9	0.8	1	1.3	1	1.2	1.1	0.864
commerciale	0.70	0.9	0.8	1	1.3	1	1.2	1.1	0.864

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
residenziale	0.9	0.85	0.9	0.85	1	0,585
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	0.9	0.9	0.95	0.75	1	0,577
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	0.9	0,85	0.85	0.85	0.9	0,497
commerciale	0.9	0,85	0.9	0.85	0.9	0,526

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

residenziale	$\text{€/mq } 775,00 \times 0,864 \times 0,585 \times \text{mq } 338,18 = \text{€ } 132.470,00$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$\text{€/mq } 1.050,00 \times 0,994 \times 0,577 \times \text{mq } 384,00 = \text{€ } 231.250,52$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$\text{€/mq } 550,00 \times 0,864 \times 0,497 \times \text{mq } 138,64 = \text{€ } 32.743,21$
commerciale	$\text{€/mq } 1.450,00 \times 0,864 \times 0,526 \times \text{mq } 312,94 = \text{€ } 206.218,94$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 602.682,68

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

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio (allegato 13) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2016, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2017, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per gli immobili pignorati in Provincia di Siracusa, ubicate nel Comune di Lentini in Zona OMI Centrale/VIE GARIBALDI – MURGANZIO - VERDI – TESTA - SETTEMBRINI- ALAIMO – MILLE – DONIZZETTI – COLOMBO – IACOPO – PITAGORA - P.ZE UMBERTO I - DUOMO è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I Secondo sem. 2016	600	850	abitazioni civili
O.M.I Secondo sem. 2016	780	1100	residenze di pregio
O.M.I Secondo sem. 2016	350	500	magazzini
O.M.I Secondo sem. 2016	1000	1550	negozi

Le quotazioni dell'OMI per le residenze di pregio sono state ottenute moltiplicando le quotazioni relative alle abitazioni civili per un coefficiente di 1,3.

Le quotazioni dell'OMI per i negozi sono riferite ad uno stato conservativo ottimo, e quindi per riferirle ad uno stato conservativo normale occorre dividere, il Valore minimo e massimo, per un Coefficiente di 1,3.

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

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

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

$$V_{NU} = (V_{OMI}^{max} + V_{OMI}^{min})/2$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

residenziale	$V_{NU} = 725,00 \text{ €/mq}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$V_{NU} = 940,00 \text{ €/mq}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$V_{NU} = 425,00 \text{ €/mq}$
commerciale	$V_{NU} = 1.275,00 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:

residenziale	$\text{€/mq } 725,00 \times 0,585 \times \text{mq } 338,18 = \text{€ } 143.430,59$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$\text{€/mq } 940,00 \times 0,577 \times \text{mq } 384,00 = \text{€ } 208.273,92$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$\text{€/mq } 425,00 \times 0,497 \times \text{mq } 138,64 = \text{€ } 29.284,23$
commerciale	$\text{€/mq } 1.275,00 \times 0,526 \times \text{mq } 312,94 = \text{€ } 209.873,21$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 590.861,95

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

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 13) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:



LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I Secondo sem. 2016	2,2	3,2	abitazioni civili
O.M.I Secondo sem. 2016	2,8	4,1	residenze di pregio
O.M.I Secondo sem. 2016	1,7	2,3	magazzini
O.M.I Secondo sem. 2016	5,8	10,3	negozi

Il valore medio unitario è pari a:

residenziale	$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,70 \text{ €/mq}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 3,45 \text{ €/mq}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,00 \text{ €/mq}$
commerciale	$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 8,05 \text{ €/mq}$

Si utilizzeranno per la valutazione dei beni i valori unitari mensili sopra riportati.

Saggio di capitalizzazione

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



AUTORI SPESE ANNUE <i>Mantenimento ordinaria e straordinaria, servizi, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e retribuzioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	FORTE/DE ROSSI			MICHIELI			REALFONZO		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12%	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 27% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 4%, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

residenziale	$R_{mensile}^{lordo} = 2,70 \text{ €/mq } 338,18 \text{ mq} = 913,08 \text{ €/mese}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$R_{mensile}^{lordo} = 3,45 \text{ €/mq } 384,00 \text{ mq} = 1.324,80 \text{ €/mese}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$R_{mensile}^{lordo} = 2,00 \text{ €/mq } 138,64 \text{ mq} = 277,28 \text{ €/mese}$
commerciale	$R_{mensile}^{lordo} = 8,05 \text{ €/mq } 312,94 \text{ mq} = 2.519,16 \text{ €/mese}$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:

residenziale	$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,27) \cdot 913,08 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,585 = 116.979,24 \text{ €}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,27) \cdot 1324,80 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,577 = 167.405,70 \text{ €}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,27) \cdot 277,28 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,497 = 30.179,98 \text{ €}$
commerciale	$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,27) \cdot 2519,16 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,526 = 290.192,11 \text{ €}$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 604.756,83



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

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

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

VALORE DI MERCATO 602.682,68 Euro

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

VALORE DI MERCATO 590.861,95 Euro

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

VALORE DI MERCATO 604.756,83 Euro

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

VALORE STIMATO DEL LOTTO € 600.000,00

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

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione urbanistica	€ 23.000,00
Regolarizzazione catastale	€ 7.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 30.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 570.000,00



Quesito X.

La proprietà per intero degli immobili del lotto risulta, come già detto, in capo alla



6. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO A	
<i>Immobile:</i> Palazzo Magnano di San Lio, sito in via G. Garibaldi, 16-18-20-22-14, e via Murganzio 23-25-27-29-31, Lentini (SR)	
<i>Dati catastali:</i> immobile 1) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 6, cat. A/3, vani 7, p. 1, interno 1; immobile 2) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 5, cat. B/6 classe U, mc 1800, p. 1, int. 2; immobile 3) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 10, cat. C/6, mq 7, p. T, int. A; immobile 4) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 11, cat. C/6 mq 34, p. T, int. B; immobile 5) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 15, cat. C/2, mq 22, p. T, int. C; immobile 6) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 13, cat. C/2, mq 43, p. T, int. D; immobile 7) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 14, cat. C/2, mq 22, p. T, int. E; immobile 8) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 9, cat. C/2, mq 7, p. T, int. F; immobile 9) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 8, cat. C/1, mq 48, p. T; immobile 10) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 3, cat. C/1, mq 33, p. T; immobile 11) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 4, cat. C/1, mq 45, p. T; immobile 12) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 6, cat. A/2, vani 9, p. 1; immobile 13) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8989, sub 1, cat. C/1, mq 151, p. T-A;	
<i>Descrizione sintetica dei beni:</i> immobile 1) e 12) - immobili residenziali, di superficie commerciale pari a 338,18 mq; immobile 2) - piano nobile del palazzo, di superficie commerciale pari a 384,00 mq; immobile 4), 5), 6), 7) e 8) - loc. di servizio (magazzini, garage, etc.), di superf. commerciale pari a 138,64 mq; immobile 9), 10), 11) e 13) - botteghe, di superficie commerciale pari a 312,94 mq;	
<i>Stato di possesso:</i> Gli immobili 1, 9, 10 e 11 risultano occupati. Gli immobili 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, e 13 risultano non occupati e nella piena disponibilità dell'esecutata.	
<i>Vincoli e oneri:</i> TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016 Registro Particolare 10383 Registro Generale 13737 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SIRACUSA Repertorio 2493/2016 del 23/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore: BANCA SELLA SPA Contro: ARTIGIANA CONSERVE SICILIANE S.R.L.	
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	
€ 600.000,00	
Oneri a detrarre	
Regolarizzazione urbanistica	€ 23.000,00
Regolarizzazione catastale	€ 7.000,00
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 30.000,00
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale	
€ 570.000,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



7. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 52 pagine, e gli allegati elencati in indice.

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

Con osservanza

Lentini, 11/04/2017

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL'MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA



Procedura esecutiva immobiliare n. 258/2016



RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto

all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.

Tecnici Ingegneri del Tribunale di Siracusa

, iscritto

e all'albo dei Consulenti

P R E M E S S O

- che all'udienza del 4/11/2016 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata;
- che il 12/4/2017 ha depositato la relazione di stima con modalità telematica ai sensi dell'art. 16 *bis* del d.l. 179/2012;
- che all'udienza del 20/10/2020, la S. V. Ill.ma ha disposto che l'esperto depositi una relazione integrativa su quanto rilevato dal creditore procedente nell'istanza del 6/12/2019 e rinvia all'udienza del 02/03/2021 ore 10,00 con termine sino a trenta giorni prima per il deposito.



CONSIDERATO

- che il 6/12/2019, il creditore procedente ha presentato istanza di richiamo del CTU chiedendo di *“...integrare il proprio elaborato peritale con l’indicazione non solo dell’ipoteca volontaria vantata dalla creditrice procedente ma anche di tutte le ulteriori iscrizioni ipotecarie gravanti sul compendio pignorato.”*

Per quanto sopra, il sottoscritto, integra la relazione di stima depositata il 12/4/2017 alla pagina 26 del *“Quesito V”* con quanto segue:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2003**

Registro Particolare 1847 Registro Generale 12125

Pubblico ufficiale

Repertorio 29245 del

03/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Durata 15 anni

Grava su: fg. 91 - p.lla 654, sub 8, 9; p.lla 655, sub 1,2,5,6; p.lla 656, sub 6,7; p.lla 657, sub 3; p.lla 658, sub 1,2.

– **ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2005**

Registro Particolare 1173 Registro Generale 4686

Pubblico ufficiale

Repertorio 30959/15683 del 23/02/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Durata 10 anni

Grava su: fg. 91 – p.lla 652; p.lla 654, sub 4, 6, 8, 9; p.lla 655, sub 1,2,4,5,6; p.lla 656, sub 3,6,7,8; p.lla 657, sub 1,2,3; p.lla 658, sub 1,2.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 97 del 15/01/2009 (MODIFICA PARAMETRI DI MUTUO)

– **ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2005**

Registro Particolare 10052 Registro Generale 30635

Pubblico ufficiale

Repertorio 12361/4344 del 02/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO



Durata –

Grava su: fg. 91 – p.lla 652; p.lla 654, sub 4, 6, 8, 9; p.lla 655, sub 1,2,4,5,6; p.lla 656, sub 3,6,7,8; p.lla 657, sub 1,2,3; p.lla 658, sub 1,2.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1335 del 02/08/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)



– **ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2006**

Registro Particolare 8917 Registro Generale 29410

Pubblico ufficiale

Repertorio 37505/2006 del 27/10/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Durata 20 anni

Grava su: fg. 91, p.lla 655, sub 4.

– **ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2008**

Registro Particolare 5714 Registro Generale 25689

Pubblico ufficiale

Repertorio 141539/2008 del 17/10/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Durata 20 anni

Grava su: fg. 91 – p.lla 652; p.lla 654, sub 4, 8, 9; p.lla 655, sub 1,2,5; p.lla 656, sub 3,6,8; p.lla 657, sub 1,2; p.lla 658, sub 1.

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016**

Registro Particolare 10383 Registro Generale 13737

Pubblico Ufficiale

2493/2016 del 23/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti, si deposita con modalità telematica la presente relazione integrativa, che si compone di n. 4 pagine e gli allegati.

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

Con osservanza

Lentini, 28/1/2021

ALLEGATI:

- n. 5 Ispezioni ipotecarie:
 - nota n. 1847 del 11/7/2003;
 - nota n. 1173 del 24/2/2005;
 - nota n. 10052 del 30/12/2005;
 - nota n. 8917 del 9/11/2006;
 - nota n. 5714 del 30/10/2008.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

