

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Reg. Esec. Imm. n. 258/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura promossa da: .

Rappresentata e difesa dall'Avvocato:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE INTEGRATIVA REDATTA SULLA SCORTA DEI
CHIARIMENTI RICHIESTI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tecnico incaricato: Ing.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

PREMESSE	1
1. Oggetto della stima	2
2. Svolgimento dell'incarico	5
3. Formazione dei Lotti di Vendita	5
4. Lotto 1 – Abitazione in Lentini, p.1, int.1, sita in Via Garibaldi n. 20	6
4.1 Descrizione dello stato dei luoghi	7
4.2 Risultanze urbanistiche e catastali	8
4.3 Valore di mercato del cespite	9
5. Lotto 2 – Abitazione in Lentini, p.1, int.2, oltre locali terrani siti in Via Garibaldi n. 20	11
5.1 Descrizione dello stato dei luoghi	12
5.2 Risultanze urbanistiche e catastali	15
5.3 Valore di mercato del cespite	20
6. Lotto 3 – Locale bottega in Lentini, p.terra, sito nella Via Garibaldi n. 16	22
6.1 Descrizione dello stato dei luoghi	22
6.2 Risultanze urbanistiche e catastali	22
6.3 Valore di mercato del cespite	23
7. Lotto 4 – Locale bottega in Lentini, p.terra, sito nella Via Garibaldi n. 22	25
7.1 Descrizione dei luoghi	25
7.2 Risultanze urbanistiche e catastali	26
7.3 Valutazione del cespite	28
8. Lotto 5 – Locale bottega in Lentini, p.terra, sito nella Via Garibaldi n.24	29
8.1 Descrizione dello stato dei luoghi	30
8.2 Risultanze urbanistiche e catastali	30
8.3 Valore di mercato del cespite	32
9. Lotto 6 – Appartamento in Lentini, p.1°, sito nella Via Murganzio n. 31	33
9.1 Descrizione dello stato dei luoghi	34
9.2 Risultanze urbanistiche e catastali	35
9.3 Valore di mercato del cespite	37
10. Lotto 7 – Locale bottega in Lentini, p.terra, sito nella Via Murganzio	39
10.1 Descrizione dello stato dei luoghi	39
10.2 Risultanze urbanistiche e catastali	39



10.3 Valore di mercato del cespite.....	41
11. Quadro riepilogativo dei valori di mercato dei singoli lotti.....	42



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di Ruolo Generale: 258/2016

G.E. Dott.ssa

Procedura promossa da:

Rappresentata e difesa dall'Avvocato:

contro:

RELAZIONE INTEGRATIVA REDATTA SULLA SCORTA DEI CHIARIMENTI RICHIESTI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO

PREMESSE

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa con provvedimento del 25/10/2022, ha nominato il sottoscritto Ing. libero professionista con studio tecnico in Siracusa iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. quale esperto stimatore nel procedimento in oggetto (all. 1).

Si rappresenta che la nomina dello scrivente è stata disposta a seguito della revoca dell'esperto precedentemente indicato al fine di rispondere ai chiarimenti richiesti dal Professionista delegato e custode

in seno alla relazione del 12/10/2018 e ribaditi nelle note depositate in data 22/05/2021, con riguardo alla ripartizione del compendio pignorato in sette lotti,



Proc. Esec.Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

per verificare la fattibilità della ripartizione e l'indicazione del valore da attribuire ai singoli lotti.

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 09/11/2022, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato si compone di n. 13 immobili ricadenti all'interno del centro abitato del Comune di Lentini, che nel loro insieme definiscono porzioni del edificio di interesse storico-architettonico legato ad

una delle famiglie nobiliari più note di Lentini.

Come rappresentato nell'immagine sottostante, il complesso immobiliare si sviluppa in direzione est-ovest confinando su due lati con la Via Murganzio e la Via Giuseppe Garibaldi, mentre sugli altri due lati confina con proprietà di terzi.

All'interno del plesso è presente un'ampia corte privata accessibile da un sottopasso con ingresso dal civico n. 20 della Via Garibaldi.

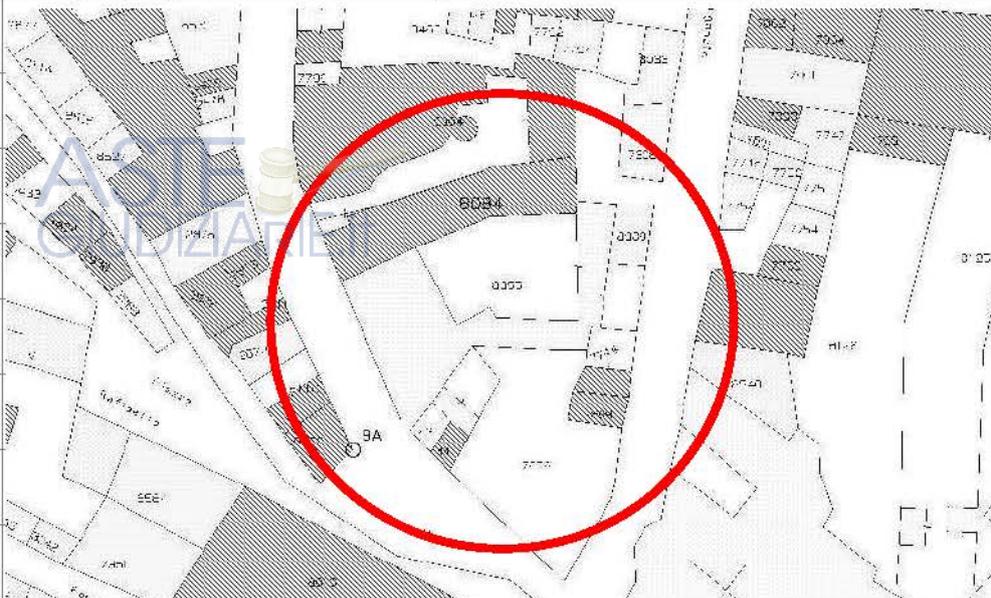


Da un punto di vista catastale, l'immobile ricade nel foglio n. 91 del Comune di Lentini ed è identificato con le p.lle n. 8084 e p.lla n. 8355, precisando che il primo



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

identificativo individua le porzioni afferenti il c.d. piano nobile dell'edificio, ossia l'originaria residenza dei mentre la p.lla 8355, individua l'altra ala del palazzo nobiliare, inclusa l'area cortiliva interna. Solo il locale bottega, prospiciente sulla Via Murganzio, è identificato con la p.lla 8989.



Avendo fornito una sintetica panoramica del compendio pignorato, si riporta di seguito l'elenco delle unità immobiliari costituenti il plesso in oggetto:

- Abitazione di tipo economica sita in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 20, piano primo, int.1, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8355, sub. 6, Categoria A/3, Consistenza 7 vani. **(Immobile n. 1);**
- Unità abitativa con funzione di circolo ricreativo e biblioteca sita in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 20, piano primo, int.2, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8084, sub. 5, Categoria B/6, Consistenza 1800 mc **(Immobile n. 2);**
- Autorimessa sita in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 20, piano terra, int. A, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8355, sub. 10, Categoria C/6, Consistenza 7 mq. **(Immobile n. 3);**
- Autorimessa sita in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 20, piano terra, int. B,



censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8355, sub. 11,

Categoria C/6, Consistenza 34 mq. **(Immobile n. 4);**

- Magazzino sito in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 20, piano terra, int. C,

censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8084, sub. 15,

Categoria C/2, Consistenza 22 mq. **(Immobile n. 5);**

- Magazzino sito in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 20, piano terra, int. D,

censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8084, sub. 13,

Categoria C/2, Consistenza 43 mq. **(Immobile n. 6);**

- Magazzino sito in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 20, piano terra, int. E,

censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8084, sub. 14,

Categoria C/2, Consistenza 22 mq. **(Immobile n. 7);**

- Locale deposito sito in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 20, piano terra,

int. F, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8084, sub. 9,

Categoria C/2, Consistenza 7 mq. **(Immobile n. 8);**

- Locale bottega sito in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 16-18, piano terra,

censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8355, sub. 8,

Categoria C/1, Consistenza 48 mq. **(Immobile n. 9);**

- Locale bottega sito in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 22, piano terra,

censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8355, sub. 3,

Categoria C/1, Consistenza 33 mq. **(Immobile n. 10);**

- Locale bottega sito in Lentini (SR) nella Via G. Garibaldi n. 24, piano terra,

censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8084, sub. 4,

Categoria C/1, Consistenza 45 mq. **(Immobile n. 11);**

- Abitazione di tipo civile sita in Lentini (SR) nella Via Murganzio n. 31, piano

primo, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8084, sub. 6,



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

Categoria A/2, Consistenza 9 vani. **(Immobile n. 12);**

- Locale bottega sito in Lentini (SR) nella Via Murganzio n. 23-25-27, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 8989, sub. 1,

Categoria C/1, Consistenza 151 mq. **(Immobile n. 13).**

In relazione alla regolarità urbanistica e catastale, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, il precedente CTU aveva individuato un unico lotto di vendita, il cui valore di mercato era stato indicato in complessivi € 570.000,00.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv.

ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali

per il giorno 10/01/2023, procedendo con il rilievo fotografico delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato.

Il CTU ha informato il creditore precedente mediante comunicazione a mezzo pec inviata all'Avv.

Nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa vigente, in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, commesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, veniva svolto l'accesso sui luoghi, al quale presenziavano: l'Avv.

incaricato dalla società debitrice alla custodia del compendio pignorato, oltre lo scrivente CTU, il quale ha prodotto la documentazione fotografica e redatto il verbale di sopralluogo (allegato 3).

3. Formazione dei Lotti di Vendita

Coerentemente con la richiesta più volte formulata dal custode giudiziario, nonché



delegato alla vendita Avv. _____ e in base alle risultanze emerse nel

corso del sopralluogo svolto, lo scrivente ritiene di poter individuare sette lotti di

vendita come di seguito elencati:

- **Lotto 1** – Composto dall'immobile n. 1 della perizia;
- **Lotto 2** – Composto dagli immobili nn. 2-3-4-5-6-7 e 8 della perizia;
- **Lotto 3** – Composto dall'immobile n. 9 della perizia;
- **Lotto 4** – Composto dall'immobile n. 10 della perizia;
- **Lotto 5** – Composto dall'immobile n. 11 della perizia;
- **Lotto 6** – Composto dall'immobile n. 12 della perizia;
- **Lotto 7** – Composto dall'immobile n. 13 della perizia.

Tale suddivisione, rispetto quanto prospettato dal precedente CTU, consentirebbe di aumentare la probabilità di vendita, facilitando la liquidazione dei beni.

Fermo rimanendo la valutazione fornita nella precedente perizia dall'Ing.

nei successivi paragrafi verrà fornita una sintetica descrizione di ciascun lotto, nonché le eventuali criticità riscontrate in merito alla loro individuazione catastale.

4. Lotto 1 – Abitazione in Lentini, p.1, int.1, sita in Via Garibaldi n. 20

Il bene ricadente nel primo lotto di vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economica (immobile n. 1) posta al primo piano del palazzo

distinta con il numero interno 1 e attualmente abitata dal nucleo familiare del Sig.

_____ custode per conto della società debitrice dell'intero plesso immobiliare.

L'immobile è raggiungibile dal vano scala che si apre lateralmente sul portico del palazzo nobiliare, accessibile dal civico n. 20 della Via Garibaldi e che immette, tra l'altro, all'interno della corte privata.



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

In base a quanto rilevato sui luoghi, il cespite confina a nord con l'immobile n. 2 oggetto del presente pignoramento (lotto di vendita n. 2) e con il vano scala, ad est con l'area cortiliva interna al palazzo, a sud con proprietà Giuffrida (o aventi causa), ad ovest con la Via Garibaldi.

4.1 Descrizione dello stato dei luoghi

L'appartamento è costituito da un'ampia zona ingresso dalla quale si raggiunge la zona giorno e la zona dell'immobile. La zona notte si articola in un salone che immette nella camera da letto e nel bagno dell'appartamento, precisando che i suddetti vani principali sono dotati di balconi prospicienti sulla Via Garibaldi.

Dall'ingresso, come già detto, si raggiunge la zona giorno composta da un piccolo disimpegno/salottino e da un'ampia cucina, dalla quale si raggiunge una veranda esterna, prospiciente l'area cortiliva interna del palazzo sulla quale insiste una scala che consente di raggiungere la soprastante terrazza di copertura.

L'unità immobiliare è internamente rifinita, essendo le pareti intonacate a finitura civile e tinteggiate con idropittura; le porte interne sono in legno.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono stati realizzati con elementi in ceramica, ad esclusione del salone, ove sono presenti elementi in graniglia di marmo.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari, doccia e vasca da bagno, ed è pavimentato e rivestito con ceramica.

Gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare mediante aperture esterne; la camera da letto e il salone sono dotate di infissi in legno, tipici dell'epoca di costruzione, in mediocre stato di manutenzione.

La cucina presenta infissi in alluminio, non a taglio termico, con vetro singolo.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico,



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

fognario, privi di certificazioni attestanti la conformità alla normativa vigente.

L'abitazione è provvista di impianto di riscaldamento con radiatori in tutti gli ambienti e caldaia a gas non funzionante.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4.

4.2 Risultanze urbanistiche e catastali

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, si mantengono ferme le risultanze, già in atti, emerse nella precedente perizia di stima, avendo il precedente CTU ravvisato una diversa distribuzione degli spazi interni, determinata dalla rimozione di una serie di tramezzi che hanno ampliato la superficie della cucina e della zona ingresso, a discapito degli originari locali ripostiglio e del doppio servizio.

Le opere realizzate abusivamente sono sanabili previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Atteso, infine, che gli interventi eseguiti hanno, di fatto, modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile sia stimabile in € 4.000,00 incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni amministrative.

In merito all'aspetto catastale, dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Lentini (SR):

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 8355, sub. 6 graffato con sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita catastale € 278,37, piano primo, int. 1, Via Garibaldi n. 20.

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato per l'intero alla società

Si rileva che nel ventennio analizzato, la suddetta particella deriverebbe dalla soppressione della particella 656 sub 6 e p.lla 657 sub. 3, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. SR0092763 in atti dal 17/09/2013 PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Come confermato dal precedente CTU, lo stato dei luoghi rilevato non è coerente con le informazioni desumibili dalla planimetria catastale, rendendosi necessario procedere con un aggiornamento mediante procedura DOCFA, il cui costo è valutabile in € 500,00.

4.3 Valore di mercato del cespite

La superficie commerciale del cespite, secondo le determinazioni assunte dal



precedente CTU e calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo con riferimento alla norma UNI 10750/2005, è pari a mq. 126,84.

La valutazione dell'intero compendio è stata condotta mediante l'impiego di n. 3 criteri di stima, di seguito riassunti:

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'Agenzia del Territorio.

3. Stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato. Il valore di mercato del bene ricadente nel presente lotto di vendita, deriva dalla media dei valori dedotti dall'applicazione dei suddetti criteri di stima.

In relazione ai suddetti criteri di stima, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e ai canoni di locazione applicati, è stato desunto quanto di seguito riportato:



Tabella 1 – Immobile residenziale

Procedimento di stima	Valore unitario	Superficie	Stima
<i>Procedimento sintetico</i>	€/mq 775,00x0,864x0,585	Mq. 126,84	€ 49.685,26
<i>Procedimento OMI</i>	€/mq 725,00x0,585		€ 53.796,02
<i>Procedimento analitico</i>	€/mq 591,30x0,585		€ 43.875,29
VALORE MEDIO			€ 49.118,85

Il valore di mercato individuato, arrotondato per difetto ad € 49.000,00 è da intendersi al lordo delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte, e tiene conto **dell'assenza di garanzia da possibili vizi sul bene venduto.**

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica: € 4.000,00
- Spese per regolarizzazione catastale: € 500,00
- **SOMMANO:** € **4.500,00**

Di conseguenza, detraendo le superiori spese di regolarizzazione, si desume che il costo del primo lotto di vendita sia pari ad € 44.500,00.

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 1 = € 44.500,00

5. Lotto 2 – Abitazione in Lentini, p.1, int.2, oltre locali terrani siti in Via Garibaldi n. 20

Il secondo lotto di vendita è costituito da un'unità abitativa posta al primo piano (immobile n. 2), avente funzione di circolo ricreativo e biblioteca, e dai locali terrani accessibili dalla corte interna del palazzo (immobili m. 3-4-5-6-7-8), aventi tutti ingresso dal portico posto al civico n. 20 della Via Garibaldi.

L'unità abitativa, che in origine costituiva il piano nobile della residenza dei è raggiungibile sia dal vano scala che si apre lateralmente sul



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

portico del palazzo nobiliare, accessibile dal civico n. 20 della Via Garibaldi, sia dal vano scala con accesso dalla corte interna al palazzo.

E' altresì presente un ulteriore accesso dal cortile interno sulla Via Murganzio, in corrispondenza del portone (civico n. 29) adiacente a quello del vano scala che immette nel lotto di vendita n. 6.

I locali terrani presenti all'interno della corte interna al palazzo nobiliare, sono viceversa tutti accessibili dal civico n. 20 della Via Garibaldi.

5.1 Descrizione dello stato dei luoghi

In base a quanto rilevato sui luoghi, l'appartamento al primo piano (immobile n. 2) confina a nord con cortile privato di altra proprietà, ad est con cortile sulla Via Murganzio e con immobile di cui al lotto di vendita n. 7, a sud con la corte interna al palazzo con vano scala e con immobile di cui al lotto di vendita n. 1, ad ovest con la Via Garibaldi.

I locali terrani posti all'interno del cortile (immobili nn. 3-4-5-6-7-8) sono confinanti sia con la corte stessa, sia con gli immobili di cui agli altri lotti di vendita individuati.

Il piano nobile del palazzo è costituito da un ampio ingresso, n. 2 sale lettura, biblioteca, zona bar, ampio salone, cucina, guardaroba, spogliatoio, disimpegno, ingressi secondari e n. 4 servizi igienici, di cui tre con anti-bagno e uno attrezzato per disabili.

Da quanto desumibile dagli arredi presenti tuttora nell'immobile e stante quanto dichiarato dal custode, la struttura è stata lungamente utilizzata come sala ricevimenti per banchetti e ricorrenze varie.

Dall'ingresso principale si accede ad un androne sulla sinistra del quale è presente



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

il vano scala che conduce al primo piano, interno 2.

L'immobile presenta finiture di pregio; l'ingresso, il bar, le sale lettura, la biblioteca sono tutte comunicanti tra loro ed hanno le pareti tappezzate con carta da parati; il salone le pareti sono tappezzate con stoffe che rispettano le tinte e i colori dell'epoca ed è impreziosito da originali affreschi.

I rimanenti locali hanno le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. Le sale lettura e la biblioteca presentano le originali pavimentazioni dell'epoca, mentre l'ingresso, il salone ed il bar sono dotati di pavimenti in gres porcellanato; nei rimanenti vani il pavimento è in ceramica.

Tutti gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare attraverso ampie finestre e vetrate panoramiche, realizzate con infissi in legno tipiche dell'epoca, in mediocre stato di manutenzione. I servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari e lavabo e presentano pareti rivestite in ceramica.

La copertura dell'edificio è in parte a terrazza ed in parte a tetto a falde inclinate. Si segnala che alcuni ambienti dell'immobile presentano, in diversi punti, la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia; gli stessi, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti. Inoltre, l'immobile è dotato di impianto centralizzato per la climatizzazione estiva ed invernale.

L'immobile n. 3 è rappresentato da un'autorimessa posta al piano terra ubicato nella parte sud del cortile interno, distinto con l'interno A, di superficie pari a mq. 7; internamente il locale presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

L'immobile n. 4 è anch'esso rappresentato da un'autorimessa, posta nella parte sud del cortile interno e adiacente l'immobile n. 3, distinta con l'interno B e avente una superficie di mq 34.

Internamente il locale presenta le pareti rustiche ed i pavimenti in graniglia di marmo. L'immobile presenta diffuse tracce di umidità che ha provocato sulle pareti l'esfoliazione della pittura e il parziale crollo a solaio del controsoffitto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi pessime.

Gli immobili n. 5 e n. 6 indicati in perizia sono due locali magazzino ubicati nella parte nord del cortile interno, distinti rispettivamente con gli interni C e D e aventi superficie catastale di mq. 22 e mq. 43.

Sebbene formalmente i due immobili costituiscano unità catastalmente indipendenti, dotate di proprio subalterno, di fatto gli stessi sono stati accorpati, costituendo ad oggi un'unica entità immobiliare.

Il locale nella sua interezza comprende il sottoscala, che porta all'immobile n.2 e si compone di un deposito con annesso bagno di mq 16.

Allo stato attuale, considerando quanto è riportato nella planimetria catastale, la porta di ingresso che collegava il suddetto locale con il vano scala suddetto stata murata.

Internamente, il magazzino ed il bagno presentano le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Si segnala che, l'immobile presenta tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di esfoliazione della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

L'immobile n. 7 è anch'esso rappresentato da un locale magazzino posto al piano terra e ubicato nella parte nord del cortile interno, distinto con l'interno E e avente



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

una superficie catastale pari a mq 22.

Internamente il locale presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in graniglia di marmo. Attualmente nel locale sono installate diverse vasche per la raccolta ed il rilancio delle acque bianche.

Si segnala che, l'immobile presenta ampie zone di umidità ed ovunque si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi pessime.

L'ultimo immobile facente parte del presente lotto di vendita (immobile n. 8) è un locale deposito al piano terra, sempre ubicato nella parte nord-ovest del cortile interno, distinto con l'interno F, e avente una superficie di mq 7.

Internamente il locale presenta le pareti rustiche ed i pavimenti in graniglia di marmo. Si segnala che, l'immobile presenta tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 5.

5.2 Risultanze urbanistiche e catastali

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, si mantengono ferme le risultanze, già in atti, emerse nella precedente perizia di stima, avendo il precedente CTU ravvisato:

- una diversa distribuzione degli spazi interni nell'immobile n. 2 piano nobile del palazzo), determinata dalla realizzazione di un disimpegno tra la cucina e lo spogliatoio, la formazione di un terzo bagno che riduce la superficie dei due bagni attigui allo spogliatoio e al bagno per i disabili; l'eliminazione del locale lavanderia e la formazione di una porta che collega il vano scala del lotto di vendita n. 6 (ingresso secondario su via Murganzio) con il cespite in oggetto;



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

- una diversa distribuzione degli spazi interni negli immobili n. 5 e n. 6, con la fusione delle due unità immobiliari, la chiusura della porta che collegava l'immobile n. 5 con il vano scala del piano nobile, e la realizzazione di un bagno al posto dell'originario ripostiglio;
- una diversa distribuzione degli spazi interni nell'immobile n. 7, mediante l'eliminazione delle finestre sulla parete in comune con l'immobile n. 6 e l'abbattimento del tramezzo interno, realizzando oggi un unico ambiente;
- la chiusura di una delle due bucaure insistenti sul prospetto interno del palazzo nobiliare che consentiva l'accesso all'immobile n. 8.

Le opere realizzate abusivamente sono sanabili previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Atteso, infine, che gli interventi eseguiti hanno, di fatto, modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

la regolarizzazione dell'immobile sia stimabile in € 4.000,00 incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni amministrative.

In merito all'aspetto catastale, dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, gli immobili risultano così distinti al NCEU del Comune di Lentini (SR):

- Immobile, avente funzione di circolo ricreativo e biblioteca, ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 8084, sub. 5, Categoria B/6, Classe U, Consistenza 1800 mc, Superficie catastale 464 mq, Rendita catastale € 613,55, piano primo, int. 2,

Via Garibaldi n. 20;

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 8355, sub. 10, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 7 mq, Rendita catastale € 16,99, piano terra, int. A,

Via Garibaldi n. 20;

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 8355, sub. 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 34 mq, Rendita catastale € 82,53, piano terra, int. B,

Via Garibaldi n. 20;

- Magazzino ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 8084, sub. 15, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 22 mq, Superficie catastale mq. 6, Rendita catastale

€ 32,95, piano terra, int. C, Via Garibaldi n. 20;

- Magazzino ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 8084, sub. 13, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61, piano terra, int. D,

Via Garibaldi n. 20;

- Magazzino ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 8084, sub. 14, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 52 mq, Rendita catastale

€ 44,31, piano terra, int. E, Via Garibaldi n. 20;

- Magazzino ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 8084, sub. 9, Categoria



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

C/2, Classe 3, Consistenza 7 mq, Superficie catastale 10 mq, Rendita catastale

€ 10,48, piano terra, int. F, Via Garibaldi n. 20.

Si rappresenta che allo stato odierno tutti gli immobili a piano terra sono intestati per l'intero alla società con sede in Catania, mentre solo l'immobile al primo piano (ala nobile del palazzo) risulta intestata alla società

Si rileva che nel ventennio analizzato:

- L'immobile di cui alla particella n. 8084, sub. 5, deriverebbe dalla soppressione della particella 658 sub 2, p.lla 656 sub. 7 e della p.lla 884 sub 8 graffato 12, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. SR0092758 in atti dal 17/09/2013 PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE;

- L'immobile di cui alla particella n. 8355, sub. 10, deriverebbe dalla soppressione della particella 657, sub. 1, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. SR0092763 in atti dal 17/09/2013 PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE;

- L'immobile di cui alla particella n. 8355, sub. 11, deriverebbe dalla soppressione della particella 657 sub 2, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. SR0092763 in atti dal 17/09/2013 PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE;

- L'immobile di cui alla particella n. 8084, sub. 15, deriverebbe dalla soppressione della particella 655 sub 5, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. SR0127731 in atti dal 20/05/2009 PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE;

- L'immobile di cui alla particella n. 8084, sub. 13, deriverebbe dalla



Proc. Esec. Immobiliare n. 258/2016 R.G.E.

soppressione della particella 655 sub 1, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta

VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. SR0127731 in atti dal 20/05/2009

PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE;

- L'immobile di cui alla particella n. 8084, sub. 14, deriverebbe dalla

soppressione della particella 655 sub 2, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta

VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. SR0127731 in atti dal 20/05/2009

PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE;

- L'immobile di cui alla particella n. 8084, sub. 9, deriverebbe dalla soppressione

della particella 654 sub 9, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta

VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. SR0127731 in atti dal 20/05/2009

PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Come confermato dal precedente CTU, lo stato dei luoghi rilevato non è coerente

con le informazioni desumibili dalle planimetrie catastali, precisando che:

- In catasto sono depositate solo le planimetrie degli immobili n. 2, 5 e 8, la cui rappresentazione non corrisponde con i rilievi eseguiti;

- La planimetria dell'immobile n. 7 rappresenta un duplicato dell'immobile n. 9 (lotto n. 3 di vendita) nella versione precedente all'accorpamento eseguito con il locale di cui al civico n. 16 della Via Garibaldi;

- Dagli accertamenti compiuti presso gli archivi del catasto è emerso che il tipo mappale relativo agli immobili terrani interni alla corte del palazzo nobiliare, raggruppa tutti i locali oggetto del presente lotto di vendita, rendendo impossibile la rasterizzazione delle singole planimetrie.

Tali circostanze rendono necessario un aggiornamento planimetrico mediante procedura DOCFA, il cui costo è complessivamente valutabile in € 3.000,00.



5.3 Valore di mercato del cespite

La superficie commerciale del cespite, secondo le determinazioni assunte dal precedente CTU e calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolare modo con riferimento alla norma UNI 10750/2005, è pari a:

- mq. 384,00 per quanto concerne l'immobile n. 2;
- mq. 138,64 per quanto concerne gli immobili nn. 3-4-5-6-7-8.

La valutazione dell'intero compendio è stata condotta mediante l'impiego di n. 3 criteri di stima, di seguito riassunti:

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'Agenzia del Territorio.

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



mercato. Il valore di mercato del bene ricadente nel presente lotto di vendita, deriva dalla media dei valori dedotti dall'applicazione dei suddetti criteri di stima.

In relazione ai suddetti criteri di stima, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e ai canoni di locazione applicati, è stato desunto quanto di seguito riportato:

Tabella 2 – Immobile categoria B/6

Procedimento di stima	Valore unitario	Superficie	Stima
Procedimento sintetico	€/mq 1050,00x0,994x0,577	Mq. 384,00	€ 231.250,52
Procedimento OMI	€/mq 940,00x0,577		€ 208.273,92
Procedimento analitico	€/mq 755,55x0,577		€ 167.405,70
VALORE MEDIO			€ 202.310,05

Tabella 3 – Locali di servizio

Procedimento di stima	Valore unitario	Superficie	Stima
Procedimento sintetico	€/mq 550,00x0,864x0,497	Mq. 138,64	€ 32.743,21
Procedimento OMI	€/mq 425,00x0,497		€ 29.284,23
Procedimento analitico	€/mq 438,00x0,497		€ 30.179,98
VALORE MEDIO			€ 30.735,81

Il valore di mercato individuato, arrotondato per difetto ad € 233.000,00 è da intendersi al lordo delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte, e tiene conto **dell'assenza di garanzia da possibili vizi sul bene venduto.**

SPESE

- **Spese per regolarizzazione urbanistica:** € 4.000,00
- **Spese per regolarizzazione catastale:** € 3.000,00
- **SOMMANO:** € 7.000,00

Di conseguenza, detraendo le superiori spese di regolarizzazione, si desume che il costo del secondo lotto di vendita sia pari ad € 226.000,00.

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 2 = € 226.000,00



6. Lotto 3 – Locale bottega in Lentini, p.terra, sito nella Via Garibaldi n. 16

Il bene ricadente nel terzo lotto di vendita è rappresentato da un locale commerciale posto al piano terra del palazzo composto da n. 2 vetrine e avente accesso dai civici n. 16 e 18 della Via Garibaldi.

In base ai rilievi eseguiti, il cespite confina a nord con il portico di cui al civico n. 20 della Via Garibaldi, che consente l'accesso al palazzo ad est con l'area cortiliva interna al palazzo nobiliare, a sud con altra proprietà e ad ovest con la Via Garibaldi.

6.1 Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile, allo stato attuale sfitto, si compone di due ampi locali esposizione con annessa zona retrobottega, ripostiglio, antibagno e servizi igienici.

Internamente il locale presenta le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 6.

6.2 Risultanze urbanistiche e catastali

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, si segnala che l'immobile è perfettamente corrispondente con le planimetrie già in atti, a meno di rilevare la trasformazione di una finestra in porta, in corrispondenza del ripostiglio, consentendo l'accesso dal locale in questione direttamente sul cortile.

Avendo la realizzazione dell'opera costituito de facto una servitù, l'eliminazione del suddetto collegamento, il cui costo di ripristino è valutato in € 2.000,00, permetterà di ripristinare le condizioni ex ante dell'immobile, rendendo le

