

planimetrie dello stato dei luoghi coerenti con i documenti in atti.

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):

- Locale bottega sito in Lentini (SR) nella Via 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, Classe 7, Consistenza 48 mq, Superficie catastale 69 mq, Rendita catastale € 537,94, piano terra, Via Garibaldi n. 16-18.

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. 8, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. SR0092763 in atti dal 17/09/2013 PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE.

L'eliminazione del collegamento realizzato con la corte interna, come indicato in precedenza, renderà lo stato dei luoghi coerenti con la planimetria catastale in atti, non richiedendo alcun aggiornamento DOCFA.

6.3 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. 167,05.

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



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

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 3 – Immobile commerciale

<i>Procedimento di stima</i>	Valore unitario	Superficie	Stima
<i>Procedimento sintetico</i>	€/mq 1450,00x0,864x0,526	Mq. 64,35	€ 42.404,90
<i>Procedimento OMI</i>	€/mq 1275,00x0,526		€ 43.156,33
<i>Procedimento analitico</i>	€/mq 1762,95x0,526		€ 59.672,51
VALORE MEDIO			€ 48.411,25



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

Il valore di mercato individuato, arrotondato per eccesso in € 48.500,00 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 eliminazione collegamento con cortile: | € | 2.000,00 |
| - SOMMANO: | € | 2.000,00 |

Di conseguenza, detraendo le superiore spese di regolarizzazione, si desume che il costo del terzo lotto di vendita sia pari ad € 46.500,00.

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 3 = € 46.500,00

7. Lotto 4 – Locale bottega in Lentini, p.terra, sito nella Via Garibaldi n. 22

Il bene ricadente nel quarto lotto di vendita è rappresentato da un locale commerciale posto al piano terra del palazzo , con accesso dal civico n. 22 della Via Garibaldi.

In base ai rilievi eseguiti, il cespite confina a nord con l'immobile di cui al lotto n. 5 di vendita, ad est con gli immobili di cui al lotto n. 2 di vendita e con area cortiliva interna al palazzo, a sud con il portico di cui al civico n. 20 e con il vano scala che consente di raggiungere il piano primo dello stabile, ad ovest con la Via Garibaldi.

7.1 Descrizione dei luoghi

Il locale commerciale si compone di una zona esposizione con annesso retrobottega, locale deposito e servizio igienico con affaccio sul cortile interno del palazzo



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

Si rappresenta che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato a titolo gratuito dal Sig. _____ che svolge l'attività di fotografo.

Internamente solo l'ambiente principale presenta pareti intonacate con finitura civile, tinteggiate con idropittura ed un pavimento in linoleum, mentre le pareti del retrobottega sono lasciate al rustico. Il bagno è pavimentato e piastrellato con elementi in ceramica.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 7.

7.2 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 dall'eliminazione di uno dei locali ripostiglio ricadenti all'interno del retrobottega.

L'intervento eseguito risulta sanabile 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



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

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 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):

- Locale bottega sito in Lentini (SR) nella Via 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, Classe 6, Consistenza 33 mq, Superficie catastale 44 mq, Rendita catastale € 315,30, piano terra, Via Garibaldi n. 22.

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 658, 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.

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.**



7.3 Valutazione 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. 35,42.

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 4 – Immobile commerciale

Procedimento di stima	Valore unitario	Superficie	Stima
Procedimento sintetico	€/mq 1450,00x0,864x0,526	Mq. 35,42	€ 23.340,82
Procedimento OMI	€/mq 1275,00x0,526		€ 23.754,42
Procedimento analitico	€/mq 1762,95x0,526		€ 32.845,38
VALORE MEDIO			€ 26.646,87

Il valore di mercato individuato, arrotondato per eccesso in € 27.000,00 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 quarto lotto di vendita sia pari ad € 22.500,00.

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 4 = € 22.500,00

8. Lotto 5 – Locale bottega in Lentini, p.terra, sito nella Via Garibaldi n.24

Il bene ricadente nel quinto lotto di vendita è rappresentato da un locale commerciale posto al piano terra del palazzo con accesso dal civico n. 24 della Via Garibaldi.

In base a quanto emerso dagli atti repenti, il cespite confina a nord con proprietà ad est con cortile intemo al

palazzo nobiliare, a sud con l'immobile di cui al lotto n. 4 di vendita e ad ovest con la Via Garibaldi.

8.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Alla data del sopralluogo svolto, il locale non risultava accessibile a causa della serratura bloccata; stando, tuttavia, alle risultanze delle planimetrie in atti, lo stesso si dovrebbe comporre di un locale principale, oltre retrobottega composto da un antibagno e un servizio igienico.

8.2 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, con la formazione di un unico ambiente tra locale principale e retrobottega, nonché la realizzazione di un bagno e due spogliatoi. L'intervento eseguito è sanabile 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



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

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 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):

- Locale bottega sito in Lentini (SR) nella Via 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, Classe 7, Consistenza 34 mq, Superficie catastale 45 mq, Rendita catastale € 381,04, piano terra, Via Garibaldi n. 24.

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 658, 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.

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.**



8.3 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. 46,12.

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 5 – Immobile commerciale

Procedimento di stima	Valore unitario	Superficie	Stima
Procedimento sintetico	€/mq 1450,00x0,864x0,526	Mq. 46,12	€ 30.391,82
Procedimento OMI	€/mq 1275,00x0,526		€ 30.930,38
Procedimento analitico	€/mq 1762,95x0,526		€ 42.767,62
VALORE MEDIO			€ 34.696,60

Il valore di mercato individuato, arrotondato per eccesso in € 35.000,00 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

- <u>Spese per regolarizzazione urbanistica:</u>	€ 4.000,00
- <u>Spese per regolarizzazione catastale:</u>	€ 500,00
- <u>SOMMANO:</u>	€ 4.500,00

Di conseguenza, detraendo le superiori spese di regolarizzazione, si desume che il costo del quinto lotto di vendita sia pari ad € 30.500,00.

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 5 = € 30.500,00

9. Lotto 6 – Appartamento in Lentini, p.1^o, sito nella Via Murganzio n. 31

Il bene ricadente nel sesto lotto di vendita è rappresentato da una civile abitazione posta al primo piano del palazzo allo stato attuale non occupato.

L'immobile è raggiungibile da un cortile comune posto sulla Via Murganzio e precisamente dal vano scala accessibile dal civico n. 31, oggi posto in

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

comunicazione con l'immobile di cui al lotto di vendita n. 2.

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), ad ovest con l'area cortiliva interna al palazzo, a sud con il cortile di Via Murganzio e la stessa viabilità pubblica, ad est con proprietà (o aventi causa).

9.1 Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile si sviluppa interamente su una porzione del piano primo del palazzo nobiliare, oltre terrazzino e un piccolo vano con annesso servizio igienico posto al piano secondo raggiungibili da una scala interna.

Dal vano scala si raggiunge un corridoio che collega i vari ambienti del cespite, composto da n. 4 camere da letto con bagno e angolo cottura, un piccolo deposito (ex locale cucina) e una terrazza.

Si rappresenta a tal uopo che l'immobile è stato articolato in modo da realizzare quattro monolocali autonomi e singolarmente locabili.

Dal vano scala si raggiunge il secondo piano, composto da due vani con piccolo servizio igienico e un terrazzino.

La casa al primo piano è rifinita, le pareti sono intonacate con finitura civile; le porte interne sono in legno; il pavimento in tutti gli ambienti, tranne nei bagni e in terrazza, è in graniglia di marmo.

I bagni e la terrazza sono pavimentati con piastrelle in ceramica; i servizi igienici sono inoltre dotati di tutti i sanitari e doccia e presentano pareti rivestite con ceramica.

Tutti gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare, mediante



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

aperture esterne dotate di infissi in legno tipiche dell'epoca di costruzione, in mediocre stato di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, tutti privi di certificazioni attestanti la conformità alla normativa vigente.

La camera e il bagno, al secondo piano, presentano porte interne in legno, pavimento in graniglia di marmo, tutto in pessime condizioni di manutenzione.

Si segnala che in parecchi ambienti dell'immobile sono presenti tracce di umidità e, in diversi punti, vi è la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento.

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

All'esterno, i prospetti del palazzo su via Murganzio, si presentano in mediocre stato di manutenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 9.

9.2 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 formazione di n. 4 stanze con rispettivi bagni in camera.

Le opere realizzate risultano 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,



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

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 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. 8084, sub. 6 graffato con sub. 10 e 11, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie catastale 273 mq (escluse aree scoperte mq. 249), Rendita catastale € 511,29, p.1° e 2°, Via Murganzio n. 31.

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 652, p.lla 654 sub. 6 e della p.lla 655 sub. 4, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n.



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

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 dalla planimetria catastale, rendendosi necessario procedere con un aggiornamento mediante procedura DOCFA, **il cui costo è valutabile in € 500,00.**

9.3 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. 211,34.

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 6 – Immobile residenziale

Procedimento di stima	Valore unitario	Superficie	Stima
Procedimento sintetico	€/mq 775,00x0,864x0,585	Mq. 211,34	€ 82.785,26
Procedimento OMI	€/mq 725,00x0,585		€ 89.634,58
Procedimento analitico	€/mq 591,30x0,585		€ 73.104,73
VALORE MEDIO			€ 81.841,52

Il valore di mercato individuato, arrotondato per eccesso ad € 82.000,00 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

- <u>Spese per regolarizzazione urbanistica:</u>	€ 4.000,00
- <u>Spese per regolarizzazione catastale:</u>	€ 500,00
- <u>SOMMANO:</u>	€ 4.500,00

Di conseguenza, detraendo le superiori spese di regolarizzazione, si desume che il costo del sesto lotto di vendita sia pari ad € 77.500,00.

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 6 = € 77.500,00

10.Lotto 7 – Locale bottega in Lentini, p.terra, sito nella Via Murganzio

Il bene ricadente nel settimo lotto di vendita è rappresentato da un locale commerciale posto al piano terra del palazzo composto da n. 3 vetrine e avente accesso dai civici n. 23-25-27 della Via Murganzio.

In base ai rilievi eseguiti, il cespite confina a nord con la proprietà (o aventi causa), ad est con l'area cortiliva interna al palazzo a sud con cortiletto sulla Via Murganzio e con l'immobile di cui al lotto n. 2 di vendita, ad ovest con la Via Murganzio.

10.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Il locale commerciale si compone di un'ampia zona esposizione con annesso retrobottega, di n. 2 servizi igienici e da una piccola zona soppalcata sovrastante integralmente la zona servizi e lo stesso retrobottega.

Internamente il negozio presenta un controsoffitto posto ad un'altezza di m. 3, le pareti sono intonacate con finitura civile, tinteggiate con idropittura, ed i pavimenti in ceramica.

La zona soppalco presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica. I due bagni sono dotati di wc e lavabo con i pavimenti e le pareti foderate in ceramica, in pessimo stato di manutenzione.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 10.

10.2 Risultanze urbanistiche e catastali

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, si segnala, diversamente da quanto indicato in perizia di stima, che sul lato est dell'edificio è stata aperta una porta,

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

avente funzione di uscita di emergenza, realizzando in tal modo un collegamento diretto con l'area cortiliva interna del palazzo nobiliare.

Essendosi venuta a creare "de facto" una servitù, non desumibile da alcun atto pubblico, l'eliminazione del suddetto collegamento permetterà di ripristinare le condizioni ex ante dell'immobile, rendendo le planimetrie dello stato dei luoghi coerenti con i documenti in atti.

Inoltre, come riportato nella perizia dall'Ing. _____, sarà necessario acquisire il certificato di agibilità, mediante segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile sia stimabile in € 3.500,00 incluse competenze tecniche, oneri e lavori di ripristino per la chiusura della bucatra sopra detta.

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):

- 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, Classe 6, Consistenza 151 mq, Superficie catastale 245 mq, Rendita catastale € 1.442,72, piano terra, Via Murganzio n. 23-25-27.

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 658, sub. 1, per ALLINEAMENTO MAPPE giusta VARIAZIONE del 26/02/2015 protocollo n. SR0027157 in atti dal 26/02/2015 PER BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE.



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

L'eliminazione del collegamento realizzato con la corte interna, come indicato in precedenza, renderà lo stato dei luoghi coerenti con la planimetria catastale in atti, non richiedendo alcun aggiornamento DOCFA.

10.3 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. 167,05.

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 7 – Immobile commerciale

<i>Procedimento di stima</i>	Valore unitario	Superficie	Stima
<i>Procedimento sintetico</i>	€/mq 1450,00x0,864x0,526	Mq. 167,05	€ 110.081,41
<i>Procedimento OMI</i>	€/mq 1275,00x0,526		€ 112.032,08
<i>Procedimento analitico</i>	€/mq 1762,95x0,526		€ 154.907,42
VALORE MEDIO			€ 125.673,64

Il valore di mercato individuato, arrotondato per difetto ad € 126.000,00 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

- <u>Spese per regolarizzazione urbanistica:</u>	€ 3.500,00
- <u>SOMMANO:</u>	€ 3.500,00

Di conseguenza, detraendo la superiore spesa di regolarizzazione, si desume che il costo del settimo lotto di vendita sia pari ad € 122.500,00.

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 7 = € 122.500,00

11. Quadro riepilogativo dei valori di mercato dei singoli lotti

In relazione a quanto riportato nei paragrafi precedenti, la tabella di seguito riportata riassume i valori di mercato da attribuire ai singoli lotti di vendita

individuati.

Tabella 3 – Riepilogo valore lotti di vendita

<i>Lotto di vendita</i>	<i>Importo stimato</i>
Lotto di vendita n. 1	€ 44.500,00
Lotto di vendita n. 2	226.000,00
Lotto di vendita n. 3	€ 46.500,00
Lotto di vendita n. 4	€ 22.500,00
Lotto di vendita n. 5	€ 30.500,00
Lotto di vendita n. 6	€ 77.500,00
Lotto di vendita n. 7	€ 122.500,00
TOTALE	€ 570.000,00

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, li 08/02/2023

Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico
- All.2: Comunicazioni alle parti;
- All.3: Verbale di sopralluogo;
- All.4: Lotto di vendita n. 1;
- All.5: Lotto di vendita n. 2;
- All.6: Lotto di vendita n. 3;
- All.7: Lotto di vendita n. 4;
- All.8: Lotto di vendita n. 5;
- All.9: Lotto di vendita n. 6;



- All.10: Lotto di vendita n. 7.

