



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE



Procedura esecutiva immobiliare n. **265/2023** promossa da



PRISMA SPV SRL

ASTE GIUDIZIARIE *nei confronti di*
[REDACTED]



ICTU
Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI
5. TABELLA DI RIEPILOGO
6. CONCLUSIONI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Titoli Abilitativi;
9. Planimetrie stato di fatto;
10. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Quotazioni OMI;
12. Rilievi fotografici.

1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 28/12/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. r. g. 168/2023 – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da PRISMA SPV SRL, nei confronti della Sigg.ri [REDACTED], al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 06/01/2024, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a 30 giorni prima dell'udienza.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui

relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;

II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quando i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. *quando i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *L'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione, aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico,

artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 E gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale distanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della distanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del

d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per milione di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'aria di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e



delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il bene oggetto del procedimento inerente alla presente relazione di stima è il seguente immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED]:

1. appartamento, sito in Lentini, via Montenero n. 37, piano T-1-2, censito al catasto Fabbricati al **foglio 78, part. 1317, sub 2, cat A/5, vani 3 (ex part. 243 sub 2)**.

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 30/01/2023 ha disposto, in accordo con il custode, l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 15/02/2024;
- il 23/01/2024 l'UTC di Lentini ha prodotto copia della concessione edilizia (allegato 8);
- il 23/01/2024 l'UTC di Lentini ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica, (allegato 7);
- il 15/02/2024 si è recato presso l'immobile sito in Lentini, via Monte Nero n. 37, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presentano l'avv. Cerbino (custode) e la sig.ra [REDACTED] (esecutata). Sulla scorta degli elaborati grafici acclusi alla concessione edilizia, preliminarmente acquisite, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser);
- il 10/06/2024 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5).

Quesito I.

Il bene componente il lotto, è una casa per civile abitazione, sita in Lentini, via Monte Nero n. 37, piano T-1-2, avente coordinate GPS lat. 37.285428 e lon. 15.006152.

Dalle indagini presso l' Agenzia delle Entrate si è constatato che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

- foglio 78, part. 1317, sub 2, cat A/5, vani 3, piano T-1-2.

Ad esso si arriva procedendo in direzione sud da G Matteotti verso via Bologna, svoltando a sinistra su via Attilio Regolo percorrendola per circa 120 m, svoltando a destra su via Montenero, percorrendo quest'ultima per circa 90 metri.

Si segnala che le planimetrie catastali dell'immobile a non coincidono con lo stato attuale dei luoghi e l'indirizzo dell'immobile non è aggiornato.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "B2" – Centro urbano con edilizia intensiva.

L'immobile oggetto della procedura è una casa per civile abitazione, confinante nell'insieme a nord-est e a nord-ovest con altra proprietà, a sud-ovest con Via Monte Nero, a sud-est con via Rovereto. L'edificio si sviluppa su tre elevazioni fuori terra. Dal punto di vista strutturale è realizzato con strutture portanti miste; il collegamento verticale, per le unità immobiliari presenti, è garantito da un vano scala. All'esterno, i prospetti, si presentano senza opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

La casa oggetto di stima si sviluppa sui tre livelli fuori terra, con accesso da via Monte Nero, 37, dotata di balcone al piano primo e terrazza al piano secondo, si sviluppa su una superficie di circa 75,50 mq internamente suddivisi in camera e locale lavanderia al piano terra, cucina e bagno al piano primo e camera con terrazzo al piano secondo, come mostrato nell'allegato 9. il portone di ingresso su via Monte Nero direttamente al vano

scala e al disimpegno di ingresso da cui si accede al bagno e alla camera 1. Al piano primo si accede direttamente alla cucina e dalla cucina la bagno e al vano scala che conduce al piano secondo. Dal vano scala al piano secondo si accede direttamente alla camera 2.

Gli ambienti interni sono ben rifiniti, le pareti sono intonacate a civile; le porte interne sono in legno tamburato; il pavimento in tutti gli ambienti è in ceramica; il bagno al piano primo è dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno, ed inoltre, le pareti sono rivestite con ceramica fino ad un'altezza di 2,4 m. Tutti gli ambienti sono ben illuminati da luce diretta attraverso aperture esterne dotate di infissi in ferro e munite di avvolgibili. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario allacciati alle rispettive reti pubbliche. L'appartamento non è provvisto di impianti di climatizzazione estiva ed invernale pur essendo presente in cucina un climatizzatore non funzionante.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

Quesito III.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 21739 racc. n. 3503 del 22/12/2004 (allegato 6), rogato dalla dott. Riccardo Dagnino Notaio in Lentini, trascritto il 24/12/2004 reg. gen. 31128, reg. part. 19533, ai sig.ri [REDACTED] risulta la piena ed intera proprietà indivisa ed in parti uguali dell'immobile pignorato.

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] esecutata.

Quesito IV.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all’ispezione ipotecaria (allegato 5), risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2004**

Registro Particolare 8892 Registro Generale 31129

Pubblico ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 21740/3504 del
22/12/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO.

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2023**

Registro Particolare 16227 Registro Generale 20773

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3530 del
06/10/2023

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, in relazione all’unità immobiliare oggetto della relazione, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 8):

- Autorizzazione per l’esecuzione di Lavori Edili n. 91 del 26/04/1960;

Il fabbricato in questione ricade all’interno della zona contrassegnata con il simbolo “B2”

– Centro urbano con edilizia intensiva - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (allegato 7). L’art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone “B2”, prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 37 – CENTRO URBANO CON EDILIZIA INTENSIVA

1. La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche;
Presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera e una quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione;
2. Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni;
3. La densità edilizia massima sarà di mc./mq. 5;
4. I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:
 - a) per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m 11;
 - b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mq. 1000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;
 - c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000.
5. Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati;
6. Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10.
7. Distanza minima dai confini, mt. 0,00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m. 10 fra le pareti finestrate qualunque sia la distanza dal confine delle precedenti costruzioni.
8. Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11 se compatibili con la legge sismica.
Pertanto quelle stabilite in normativa vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalla legge sismica.
9. Piani fuori terra massimo tre;
10. Destinazioni d'uso ammesse:
 - a) residenza;
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica;
 - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
 - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
 - e) attrezzature a carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) commercio al dettaglio;
 - h) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);
 - i) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
 - j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - k) garages di uso pubblico.

In occasione del sopralluogo effettuato il 15/2/2024, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'immobile, sono stimati in € 1.000,00.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici dell'unità immobiliare così come depositate e regolarmente autorizzate con Autorizzazione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 91 del 26/4/1960 (allegato 8), sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano terra

1. Chiusura porta di accesso da via Rovereto e realizzazione di finestra;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni.

Piano primo

3. Chiusura finestra su via Rovereto;
4. Chiusura di parte del balcone su via Monte Nero e conseguente ampliamento della superficie interna;
5. Diversa distribuzione degli spazi interni;
6. Chiusura con strutture mobili di mq 1.26 del balcone dell'immobile vi via rovereto;

Quesito VII.

Le difformità riscontrate nell'immobile di cui al punto 2 e 5 del precedente elenco, riguarda opere interne che, comunque, non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. n.37 del 10 agosto 1985 possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini. Il rilascio della sanatoria è subordinato, ai sensi del citato art. 9, comma 3, al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni ridotte di un terzo previste dall'art. 10 della L. 47/85.

Le difformità rilevate al punto 1, 3, e 4 pur variando il volume del fabbricato possono essere sanate in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.

La difformità al punto 6. consiste nella chiusura con strutture precarie della superficie di mq 1.26 del balcone a che dà su via rovereto, ai sensi del citato art. 9, non costituisce modifica della sagoma della costruzione. Le suddette opere rientrano quindi anch'esse nel concetto di opere interne, e come tali, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a semplice 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'ex art. 20 della L.R. n.4 del 16 aprile 2003, possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini. Il rilascio della sanatoria, in questo caso, è subordinato, ai sensi dell'art. 20 della citata legge, al pagamento di € 25 per ogni metro quadro di superficie chiusa.

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 € **5.000,00**.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 10) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 25 giugno 2024 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 5146.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

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:	60,3 mq
Superficie pareti perimetrali:	8,6 mq

Superficie pareti divisorie interne:

Superficie balconi

Terrazza

2,9 mq

6,7 mq

9,2 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:

= 60,3 mq

50% Superficie pareti perimetrali:

= 4,3 mq

100% Superficie pareti divisorie interne:

= 2,9 mq

50% Superficie balconi

= 8,0 mq

pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 75,5 mq

Valutata la consistenza dell'immobile 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 Francofonte 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.

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 quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 450,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 650,00 €/mq

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

$$V_{MU} = 550,00 \text{ €/mq}$$

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 del bene 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	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 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	pessimo 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 INTRINSECHE

I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1	
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1

coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile	0.7	0.9	0,95	1	1.2	1	1.1	1.1	0.87

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	0.95	0.95	1	0.95	1	0,86

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 i due immobili:

$$€/mq \ 550,00 \times 0,87 \times 0,86 \times mq \ 75,5 = € \ 31.069,00$$

VALORE DI MERCATO € 31.069,00

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'Agenzia del Territorio (allegato 11) 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 2023, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2024, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Lentini in Zona OMI Centrale/VIE DUCA D-AOSTA-LICATA-PATTI-MILAZZO-ZANCLE-S.PELLICO-STADIO-GARIBALDI-ETNEA-AGNONE-VERGA-CAPRI-SEGESTA-COMO-VELLA-SPIN è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I secondo sem. 2023	375	550	Abitazioni di tipo economico

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:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

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 con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K ₁ (superficie)		K ₂ (livello piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

Considerato K₁=0,8 e K₂=0,5 si trova K=0,50 da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 475,62 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 475,62 \times \text{mq } 75,50 = \text{€ } 35.909,31$$

VALORE DI MERCATO € 35.909,31

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 ai beni eseguiti, 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 11) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE	LOCAZIONE	Tipologia
	€/mq Val. minimo	€/mq Val. massimo	
O.M.I Secondo sem. 2023	1,3	1,9	Abitazioni di tipo economico

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 1,6 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 1,6 €/mq.

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 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:

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

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 1,6 \text{ €/mq} \times 75,50 \text{ mq} = 120,80 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 120,80 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} = 31.062,86 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 31.062,86

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 31.069,00 Euro

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

VALORE DI MERCATO 35.909,31 Euro

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

VALORE DI MERCATO 31.062,86 Euro

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

VALORE DI MERCATO 33.000,00 Euro

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

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione catastale e urb.	€ 6.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 6.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 27.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno. Poiché entrambi i
proprietari dell'immobile risultano debitori nei confronti del creditore procedente, non si
ritiene necessario valutare le singole quote.

5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO							
<ul style="list-style-type: none"> • Casa per civile abitazione sito in via Montenero n. 37 - Lentini 							
<p><i>Dati catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Catasto Fabbricati di Lentini foglio 78, part. 1317, sub 2, cat A/5, vani 3, piano T-1-2. <p>;</p> <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i></p> <p>Casa per civile abitazione di superficie commerciale pari a 70,9 mq</p> <p><i>Stato di possesso:</i></p> <p>Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ██████████ eseguita.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2004 Registro Particolare 8892 Registro Generale 31129 Pubblico ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 21740/3504 del 22/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.</p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2023 Registro Particolare 16227 Registro Generale 20773 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3530 del 06/10/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>							
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 33.000,00</u></p>							
<p>Oneri a detrarre</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Regolarizzazione catastale e urb.</td> <td style="text-align: right;">€</td> <td style="text-align: right;">6.000,00</td> </tr> <tr> <td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td> <td style="text-align: right;">€</td> <td style="text-align: right;">6.000,00</td> </tr> </table>		Regolarizzazione catastale e urb.	€	6.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€	6.000,00
Regolarizzazione catastale e urb.	€	6.000,00					
TOTALE SPESE A DETRARRE	€	6.000,00					
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 27.000,00</u></p>							

6. 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. 25 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, 25/6/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino