

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria  
ing. C. Vecchio

via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)  
vecchiociro@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione n. 302/2018 R.G.Es. - G.E. Dott.ssa Chiara Salamone

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

(Luogo e data)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
L'ESPERTO  
(Ing. Ciro Vecchio)  
DOTT. ING.  
CIRO  
VECCHIO  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
e CIVILI ed ARCHITETTI  
N. 2097  
SIRACUSA

SOMMARIO

PREMESSA ..... 1

    SVOLGIMENTO DELL'INCARICO ..... 1

1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE ..... 1

2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI ..... 4

3. PROVVEDIMENTI PERITALI ..... 4

4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA ..... 6

5. ALLEGATI ..... 39

6. INVIO ALLE PARTI ..... 39

[REDAZIONE]

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. **Ciro VECCHIO**, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 9, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.ssa C. Salamone per l'Esecuzione immobiliare n. 302/2018 del Registro Generale.

In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

**CONTROLLI**, 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 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);

**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;

**PROVVEDA** l'esperto:

- I. all'identificazione 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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

**REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima 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 ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

- 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 locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione di pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

*quanto ai 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;*

*quanto ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

*Iscrizioni di ipoteche;*

*Trascrizioni di pignoramenti;*

*Altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

*L'esattezza di censi, livelli o usi giuridici 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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo delle 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 l'istanza 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 istanza 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 dell'art. 46, comma V del decreto 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 per gli edifici di cui agli articoli 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: 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 3-bis; 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) 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 multipiani, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; 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 quadrato e il valore complessivo,

l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni 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 gli oneri 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'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che per 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 superficie o le generalità dell'usufrutto e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

**ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima;

- verbale di sopralluogo;

almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

planimetria del bene;

visure catastali relative al bene;

copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

copia dell'atto di provenienza del bene;

copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

visure catastali storiche;

**DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161

disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di

**INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

**RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver prestato giuramento in data 15/05/2019, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico. Successivamente veniva data comunicazione alle parti che si sarebbe proceduto con il sopralluogo per le operazioni di rito. Acquisite tutte le informazioni del caso, si procedeva al ritiro della copia del titolo di provenienza presso l'archivio notarile distrettuale di Siracusa e della copia del progetto urbanistico presso l'ufficio tecnico del Comune di Lentini per redigere la presente relazione.

### 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Nel fascicolo telematico visionato è presente la seguente documentazione:

1. **Contratto di mutuo fondiario, redatto dal notaio dott. Riccardo Dagnino, in data 30/01/2007, registrato a Lentini il 30/01/2007 al n.182;**
2. **Atto di precetto redatto dall' Avv. Grazia Gugliotta e notificato alle parti in data 23/04/2018;**
3. **Atto di pignoramento immobiliare redatto dall' Avv. Grazia Gugliotta e depositato presso il Tribunale Civile di Siracusa in data 17/05/2018 e notificato al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ed ~~XXXXXXXXXX~~ mediante deposito di copia presso la Casa Comunale di Lentini in data 20/06/2018;**
4. **Relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Eliodoro Giordano notaio in Campobasso, in data 29/08/2018;**
5. **Istanza di vendita redatta dall' Avv. Grazia Gugliotta in data 25/07/2018.**

Dal controllo della documentazione, si riporta di seguito l'elenco dei precedenti proprietari dell'unità immobiliare nell'ultimo ventennio, come da visure storiche e relazione notarile:



- Abitazione NCEU di Lentini (SR) Foglio 86, p.lla 1803 sub2 – (Allegato 5) -

- Dal 30/01/2007 ad oggi

1. ~~FRANCESCO DAGNINO~~ nato a Lentini il 30/01/1944, codice fiscale ~~05169794092~~

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con ~~Decreto~~,  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti  
dal 05/02/2007 Repertorio n.: 29123 Rogante: DAGNINO RICCARDO Sede: LENTINI  
Giusto atto di COMPRAVENDITA del 30/01/2007 rep. N.29.123 racc. n. 5.053 registrato a  
Lentini il 30/01/2007 n.181 serie 1T e trascritto a Siracusa il 31/01/2007 ai nn. 2884/1885  
(Allegato 6).

2. ~~MARILENE BIANCHI~~ CATANIA 4/3/1901, codice fiscale ~~NS169794092~~

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~Decreto~~,  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti  
dal 05/02/2007 Repertorio n.: 29123 Rogante: DAGNINO RICCARDO Sede: LENTINI  
Giusto atto di COMPRAVENDITA del 30/01/2007 rep. N.29.123 racc. n. 5.053 registrato a  
Lentini il 30/01/2007 n.181 serie 1T e trascritto a Siracusa il 31/01/2007 ai nn. 2884/1885  
(Allegato 6).

- Dal al 19/04/1994 al 30/01/2007

1. ~~COMPIGNAROLI LUISA~~ nata a Lentini il 31/03/1954, codice fiscale ~~05169794092~~,  
Proprietaria 1/1;

- Dal 07/11/1969 al 19/04/1994

1. ~~FRANCESCO DAGNINO~~ nata a Lentini il 14/06/1916, codice fiscale ~~05169794092~~,  
Usufrutto;  
2. ~~COMPIGNAROLI LUISA~~ nata a Lentini il 31/03/1954, codice fiscale ~~05169794092~~,  
Nuda proprietà;

- Da Impianto meccanografico al 07/11/1969

1. ~~FRANCESCO DAGNINO~~ nata a Lentini il 14/06/1916, codice fiscale ~~05169794092~~,  
Proprietaria per 1/1;

## 2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 05/02/2020 veniva data comunicazione alla parte esecutata mezzo raccomandata (Allegato 1) ed al procuratore del creditore procedente Avv.to Grazia Gugliotta a mezzo pec (Allegato 2), l'intenzione di accedere alle unità immobiliari oggetto di esecuzione per la data del 19/02/2020 alle ore 09:30. Alla data prestabilita, oltre al sottoscritto, al proprio collaboratore dott. Ing. Francesco GRILLO ed al custode avv.to Elena Finocchiaro, nessuna delle parti si presentava. Si procedeva dunque ad accedere all'interno dell'immobile ed effettuare le operazioni di rito: venivano effettuati i rilievi dimensionali nonché alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni, così come riportato nell'apposito verbale di sopralluogo (Allegato 3).

## 3. PROVVEDIMENTI PERITALI

### I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione con garage di pertinenza, ubicata nel Comune di Lentini (SR) in via della Vittoria civico 46/48 ovvero nella zona più storica del paese. L'immobile risulta libero su due lati ed edificato in aderenza per i restanti due. I confini risultano così meglio identificati: sui lati Nord ed Est con via della vittoria mentre sui lati Ovest e Sud con altre ditte; in merito a quest'ultime, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi:

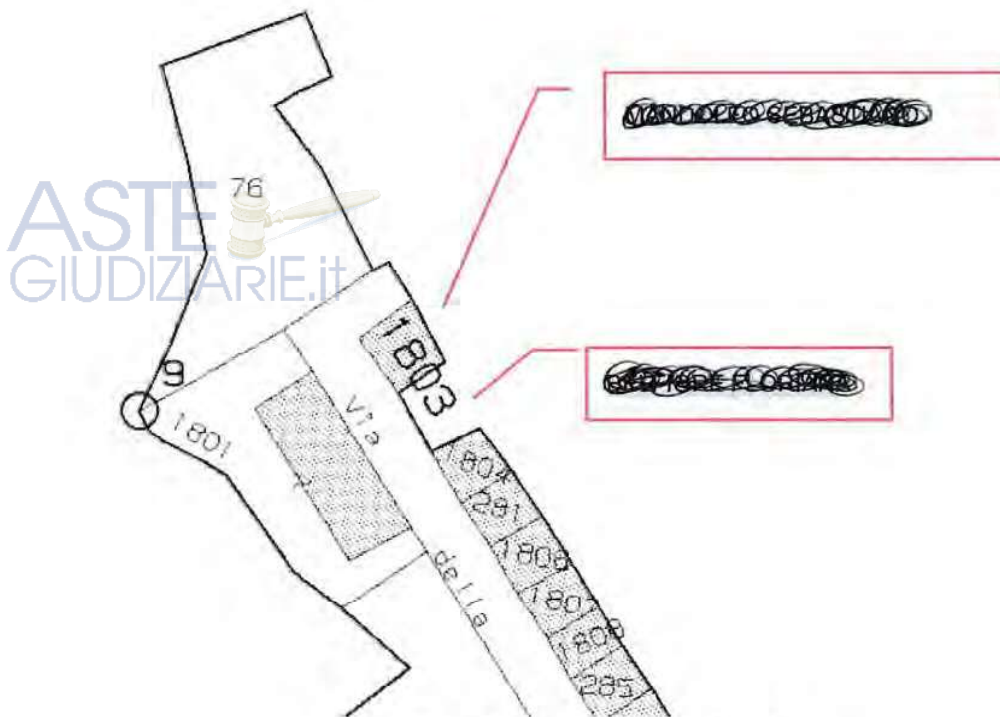


Figura 1: dettaglio ditte confinanti

## II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'analisi dei dati riportati nell'atto di pignoramento e delle risultanze catastali non emergono particolari anomalie o incongruenze che possano influire sulla procedura. Dal confronto delle planimetrie catastali dell'immobile (Allegato 7 ed Allegato 8) con la mappa del foglio 86 del NCEU di Lentini (Allegato 9), il rilievo dello stato dei luoghi (Allegato 10) ed il progetto depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Lentini (Allegato 20), sono emerse lievi difformità di cui se ne darà atto nei prossimi paragrafi.

## III. Formazione dei lotti di vendita

Il compendio pignorato è costituito da un unico fabbricato ricadente nel territorio di Lentini, nel dettaglio:

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **LENTINI** Codice: **E532**

Foglio: **86** Particella: **1803**

Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
86	1803	1	LENTINI VIA DELLA VITTORIA, 48 Piano T		C/6	3	20 mq	Euro.39,25		
86	1803	2	LENTINI VIA DELLA VITTORIA, 46 Piano 1-2 - 3		A/4	2	3 vani	Euro.74,37		

In ragione della proprietà esclusiva e data l'attuale unicità del bene, non sarà necessario ridefinire i confini così come realizzare frazionamenti urbanistico e catastale.


Si procede dunque alla formazione del singolo lotto di vendita:

<b>Lotto</b>	Unico				
<b>Tipologia</b>	Edificio per civile abitazione				
<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Foglio mappa</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>
Via della Vittoria, 46/48	T	86	1803	1	C/6
	1-2-3			2	A/4

4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA

I. Individuazione dei beni

Oggetto della presente relazione è un immobile per civile abitazione di tipo a torre, che si sviluppa per quattro piani fuori terra con relative pertinenze, ubicata in:

<b>Regione</b>	Sicilia			
<b>Comune:</b>	Lentini	<b>Provincia</b>	Siracusa	
<b>Via</b>	Via della Vittoria			
<b>Numero civico</b>	46-48	<b>CAP</b>	96016	
<b>Zona</b>	Periferia			
<b>Latitudine</b>	37°16'55.2"N	<b>Longitudine</b>	14°59'59.1"E	

Nel complesso detto immobile ricade nella zona edificata adiacente al centro storico del Comune di Lentini (Immagine 1) e precisamente nel reticolo definito dalle vie Sant'Angelo, Addis Abeba e via San Francesco D'Assisi (Immagine 2).



Immagine 1: vista aerea di Lentini

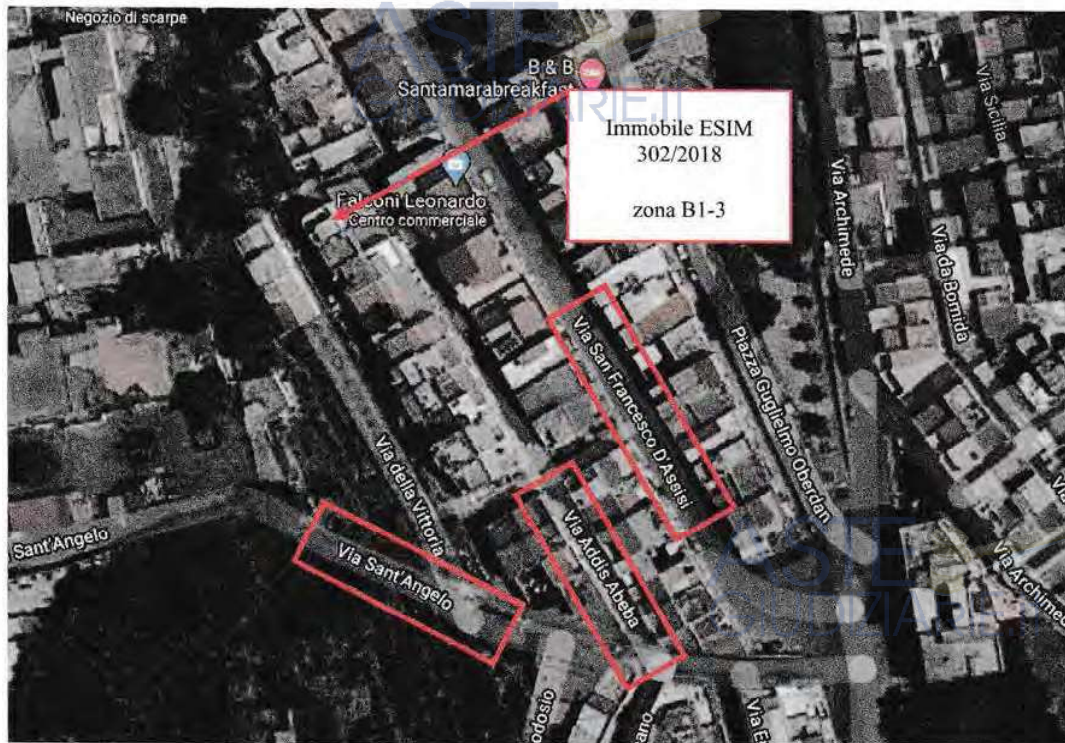


Immagine 2: Reticolo stradale

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo **B1 “Centro urbano intensivo”**, come meglio indicato in Immagine 3.



Immagine 3: PRG Comune di Lentini

La suddetta zona di Lentini è normata dall'art. 36 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

**Art. 36 - Centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico (B1).**

1- La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate in diretta adiacenza con il centro storico.

2- Con concessione singola sono consentite interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni;

3- La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5.

4- I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

- a) per 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.

6- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10; (Zone B)

7- Distanza minima dai confini, mt. 0,00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine inferiore a m. 10 fra le pareti finestrate, qualunque sia la distanza delle precedenti costruzioni dal confine.

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, barbieri, sarto, ecc.);
- i) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) garage di uso pubblico.

## II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in una zona residenziale della città di Lentini (SR) e precisamente detta "Santa Maria Vecchia o Zona di Piazza Alemagna" al confine del quartiere "Roggio" e la zona archeologica del Castellaccio.

Nell'ultimo ventennio la zona è stata oggetto di un forte spopolamento ed abbandono del patrimonio edilizio, dovuto soprattutto al non proseguimento generazionale da parte di proprietari ed occupanti degli immobili, oltre che per questioni di comodità di raggiungimento degli stessi nonostante la recente realizzazione ed apertura della via di fuga ha reso più fruibile il quartiere. Alla data odierna nella zona risultano assenti anche i servizi più essenziali come trasporti, negozi, attività e scuole sia primarie che secondarie.

Raggiungere l'immobile dal centro del comune di Lentini risulta abbastanza comodo nonostante alcuni tratti di strada sono a ridotta carreggiata, talmente ridotta che due autovetture contemporaneamente hanno difficoltà a passare e debbono indietreggiare per consentire l'una il passaggio dell'altra.

Nel dettaglio le superfici utili (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m <sup>2</sup> ]	Sup. coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. pertinenze [m <sup>2</sup> ]
<b>Piano terra</b>				
garage	20,30	30,74	-	-
ingresso	0,00			
vano scala	10,44			
<b>Piano primo</b>				
vano scala	6,30	30,21	-	-
letto matrimoniale	12,25			
letto	7,70			
wc	3,96			
balcone	0,27	-	0,27	-
<b>Piano secondo</b>				
vano scala	6,30	30,18	-	-
cucina	18,35			
dis	0,75			
lav	0,82			
wc	3,96			
balcone	2,70	-	2,70	-
<b>Piano terzo</b>				
vano scala	6,30	6,30	-	-
terrazzo	27,97	-	27,97	-
sup tot	<b>128,37</b>	97,43	30,94	-

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastre solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	
Box (non collegati ai vani principali)	50%	
Box (collegati ai vani principali)	60%	dimensioni tip. di box auto mt 2,30 x 5,00 = 11,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta	Sup. Netta	Sup. Netta	Sup. Lorda	Sup. Lorda	Sup. Lorda	Coeff.	Sup.	Sup.	Sup.	Sup.
		coperta	scoperta	pertinenze	coperta	scoperta	pertinenze		Comm.le	Comm.le	Comm.le	Comm.le
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]					
garage	PT	20,30	0,00	0,00	24,32	0,00	0,00	0,50	12,16	12,16	0,00	0,00
abitazione	PT	10,44	0,00	0,00	14,08	0,00	0,00	1,00	14,08	14,08	0,00	0,00
abitazione	P1	30,21	0,00	0,00	38,40	0,00	0,00	1,00	38,40	38,40	0,00	0,00
balcone	P1	0,00	0,27	0,00	0,00	0,30	0,00	0,30	0,09	0,00	0,09	0,00
abitazione	P2	30,18	0,00	0,00	38,40	0,00	0,00	1,00	38,40	38,40	0,00	0,00
balcone	P2	0,00	2,70	0,00	0,00	2,70	0,00	0,30	0,81	0,00	0,81	0,00
abitazione	P3	6,30	0,00	0,00	7,98	0,00	0,00	1,00	7,98	7,98	0,00	0,00
Terrazza	P3	0,00	27,97	0,00	0,00	31,90	0,00	0,10	3,19	0,00	3,19	0,00
<b>Sup. Totale</b>		<b>97,43</b>	<b>30,94</b>	<b>0,00</b>	<b>123,18</b>	<b>34,90</b>	<b>0,00</b>		<b>115,11</b>	<b>111,02</b>	<b>4,09</b>	<b>0,00</b>

In definitiva:

Totale m <sup>2</sup> superficie commerciale 115,11 (sup lorda 158,08 mq)		
Totale m <sup>2</sup> comm. coperta 111,02 (sup lorda 123,18 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. scoperta 4,09 (sup lorda 34,90 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. pertinenze 0,00 (sup lorda 0,00 mq)

La struttura portante dell'immobile è del tipo in cemento armato intelaiata con fondazione su pali, pilastri e travi di piano, tamponature esterne con muratura in doppio foglio di forati e camera d'aria e solai di laterizi gettati in opera. Il solaio di copertura è del tipo a tetto con torrino scala. Nel complesso l'unità immobiliare si articola in quattro piani fuori terra con accesso sia dal vano garage che dal portone entrambi su via della Vittoria.

Procedendo alla descrizione degli interni, dal portone blindato in alluminio colore verde tipo RAL 6016, si accede al **vano scala (10,44 m<sup>2</sup>)** dove una piazzetta delimita l'accesso con il vano garage da una porta. La scala a due rampe e relativi pianerottoli, conduce ai piani superiori.



Foto 1: ingresso/vano scala

La scala si presenta rifinita ed in ottimo stato di conservazione, i gradini ed il battiscopa sono realizzati in granito tipo Super grey, i parapetti ed i corrimani sono in ferro con strato di pittura colore grigio tipo RAL 7043 e fascia decorativa in carta ad 1.50 m circa da terra.



Foto 2: ingresso principale

Per contrastare e nascondere le problematiche causate dalla risalita di umidità, le pareti perimetrali del vano scala sono state rivestite realizzando una controparete in cartongesso. Nonostante tali accorgimenti, nella parte del solaio si sono riscontrate vistose tracce di umidità presumibilmente imputabili a perdite dagli scarichi del servizio soprastante.



Foto 3: umidità vano scala

Di fianco all'ingresso vi è il vano **garage (20,30 m<sup>2</sup>)**:



Foto 4: vano garage



Foto 5: vano garage

Le pareti interne sono rivestite con intonaco bianco ed i pavimenti sono in scagliette di marmo; sulla parete est così come su quella ovest, si evidenziano vistosi ammaloramenti dell'intonaco a seguito della probabile risalita di umidità, dal piano fondazione.

Il passo carrabile consiste in una saracinesca di alluminio ad azionamento manuale; quest'ultima richiede un intervento di manutenzione straordinaria poiché la chiusura risulta essere stata danneggiata da tentativi di effrazione.

Procedendo al piano primo (secondo fuori terra), appena sbarcati sul pianerottolo si accede alla **camera da letto matrimoniale (12,25 m<sup>2</sup>)**: le pareti sono pitturate di colore blu pastello tipo RAL 5015 e staccate dal soffitto bianco mediante una fascia decorativa ad accezione di una parete che presenta una decorazione effetto marmo/pietra; l'infisso interno che separa la camera da letto dal vano scala è del tipo scorrevole, quello che invece separa il vano dall'altra camerette, nonostante sia stato rimosso, era del tipo a battente. L'infisso esterno è una finestra a due ante, priva di serramento e con avvolgibile in plastica.

I pavimenti sono unici per le due stanze, in ceramica per interni di colore bianco con sfumature in grigio, così come i battiscopa.



Foto 6: camera da letto

Di fianco alla camera matrimoniale con una parete in cartongesso e dalla demolizione di alcuni tramezzi, è stata ricavata una **cameretta (7,70 m<sup>2</sup>)**: come si evince dalle foto successive, le pareti sono rifinite con pittura per interni colore giallo tipo RAL 1018 ed elementi a contrasto colore salmone tipo RAL 2004, pavimentazione e battiscopa nonché infissi esterni, rispecchiano la descrizione della camera precedente.



Foto 7: cameretta su via della Vittoria

Di fianco alla cameretta vi è il **bagno (3,74 m<sup>2</sup>)**: i pavimenti sono in ceramica con piastrelle quadrate colore rosa tipo RAL 3012 disposte in linea mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di tonalità grigio chiaro tipo RAL 1013 anch'esse con disposizione lineare.

I sanitari sono da sostituire assieme a tutti gli elementi necessari ed alla rubinetteria.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante un boiler elettrico ad accumulo di 80 litri e dalla potenza di 1200W.

L'infisso esterno è del tipo finestra due ante privo di serramento interno, con schermatura avvolgibile in plastica colore arancione, mentre l'infisso interno del tipo porta anch'esso è privo di serramento.



Foto 8: vano WC



Foto 9: vano wc lato corridoio

All'interno del bagno sono state rinvenute tracce di umidità sul soffitto, che si presume essere causata dall'inefficienza degli scarichi del servizio igienico soprastante.



Foto 10: umidità soffitto vano WC

Al piano superiore (terzo fuori terra) vi è la **cucina (18,35m<sup>2</sup>)**, che nel complesso si presenta in buono stato: le pareti sono rifinite con idropittura di colore verde tipo RAL 6024 con effetto riflettente mentre la parete nord è piastrellata sino all'altezza di 2,00 m e tinteggiata di colore bianco

per la restante parte, i pavimenti sono come quelli del piano sottostante e precedentemente descritti. La parete ove erano ubicati i pensili della cucina è rivestita con piastrelle quadrate di colore bianco, per un'altezza compresa tra il pavimento e 2,00 m circa.

L'infisso interno che separa la cucina dal vano scala è del tipo porta in legno e di colore marrone tipo RAL 8012 mentre gli infissi esterni, porta e finestra, sono privi del serramento interno e completi di tapparella in plastica colore arancione.



Foto 11: vano cucina



Foto 12: vano cucina lato via della Vittoria



Foto 13: vano cucina/ingresso dis

Come evidenziato nelle foto precedenti, parte del solaio di copertura mostra delle leggere lesioni: a seguito di infiltrazioni di acqua piovana dal vano terrazza sovrastante, dovuti probabilmente al degrado dello strato impermeabilizzante, si sono materializzate crepe nell'intonaco e macchie in alcuni punti. Per ripristinare lo stato dei luoghi occorre intervenire sull'impermeabilizzazione del terrazzo e successivamente ripristinare il solaio dal lato interno della cucina.

Da un piccolo **disimpegno (0,75 m<sup>2</sup>)** si accede, lateralmente ad una **lavanderia (0,82 m<sup>2</sup>)** e frontalmente al **vano WC (3,96 m<sup>2</sup>)**:



Foto 14: vano lavanderia



Foto 15: vano wc vista dal corridoio



Foto 16: vano wc vista dall'interno

I pavimenti del vano wc sono in piastrelle quadrate in ceramica di colore rosa tipo RAL 3012 disposte in linea mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di tonalità grigio chiaro tipo RAL 1013 anch'esse con disposizione lineare.

I sanitari sono di sufficiente qualità, privi degli accessori, mentre la rubinetteria si presenta in buono stato. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante un boiler elettrico ad accumulo di 80 litri e dalla potenza di 1200W.

L'infisso esterno è del tipo finestra privo di serramento interno, con schermatura avvolgibile in plastica colore arancione, mentre l'infisso interno è del tipo porta a battente, in legno colore marrone. Anche in questo vano, sono state rinvenute tracce di umidità sul soffitto, che si presume essere causata dall'inefficienza degli scarichi del terrazzo soprastante.

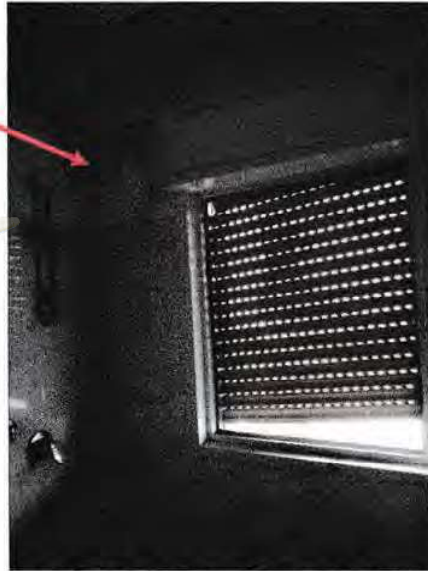


Foto 17: umidità soffitto vano WC

Dal vano scala, proseguendo al piano superiore, si sbarca al piano terrazza (**27,97 m<sup>2</sup>**): esternamente la pavimentazione è del tipo mattonelle quadrate in scaglietta di marmo, le pareti sono intonacate e rifinite con materiale per esterni colore rosa in evidente stato di degrado. Sulla parte frontale inoltre vi è un balcone prospiciente via della vittoria, sporgente oltre il perimetro della terrazza.

In fase di sopralluogo si è potuto appurare che, a causa della mancata manutenzione e pulizia dei pluviali, il terrazzo del torrino scala ha subito notevoli infiltrazioni di acque piovane a seguito dell'otturazione dei canaji di scolo, così anche porzioni di muratura del terrazzo.



Foto 18: terrazzo



Foto 19: terrazzo



Foto 20: piazzetta sbarco terzo piano



Foto 21: terrazzo



Foto 22: umidità vano scala



Foto 23: terrazzo

Esternamente la facciata si presenta in buono stato, pitturata di colore rosa tipo RAL 3014, terrazzo e balconi risultano essere completi di pavimenti in piastrelle e ringhiere/parapetto in ferro colore verde tipo RAL 6005.



**Foto 24: Prospetto laterale**



**Foto 25: prospetto principale via della Vittoria**



Foto 26: prospetto via della Vittoria

Come è stato evidenziato anche con apposita relazione tecnica redatta dallo scrivente CTU, alcune porzioni di facciata richiedono un intervento di manutenzione straordinaria per eliminare cause ed effetti di infiltrazioni di acque meteoriche oltre che problematiche inerenti i pluviali di scolo delle acque del terrazzo.

Il marciapiede è abbastanza largo, rivestito con cigliatura in pietra lavica e lisciatura di cemento, che comprendendo ambo i lati liberi dell'immobile.

Complessivamente tutti i vani sono di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso e prendono aria e luce direttamente dall'esterno garantendo un'ottima luminosità ed aerazione naturale. L'intero immobile risulta ben esposto e ben organizzato nei suoi spazi interni.

Quanto attiene agli impianti di riscaldamento, all'interno della cucina è presente un climatizzatore tipo fisso con unità esterna di cui non è stato possibile appurarne il funzionamento, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è già stato fatto presente che risultano essere installati due boiler elettrici ad accumulo dalla capienza di 80 litri e dalla potenza di 1200W ed anche di questi non si ha notizie sul funzionamento.

Degli impianti idrico ed elettrico non si hanno notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici, della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 e/o del DM 37/08. L'impianto elettrico inoltre è stato oggetto di furti ed andrà rifatto nel suo intero, seppur

potendo sfruttare le tubazioni esistenti incassate. Anche di questo aspetto, lo scrivente CTU ha provveduto a redigere relazione tecnica e relativo progetto.

### III. Stato di possesso degli immobili

Al momento del sopralluogo, l'unità oggetto di pignoramento non risultava occupata né dai debitori né da terzi. Nonostante non vi abiti nessuno, risulta essere nella piena disponibilità degli esecutati:

- ~~CAVALLO GIANNI nato a Lentini il 04/12/1947 codice fiscale ~~CAVALLO GIANNI~~~~;  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con ~~CAVALLO GIANNI~~;  
Giusto atto di COMPRAVENDITA del 30/01/2007 rep. N.29.123 racc. n. 5.053 registrato a Lentini il 30/01/2007 n.181 serie 1T e trascritto a Siracusa il 31/01/2007 ai nn. 2884/1885 (Allegato 6).
- ~~NISSI CRISTINA nata a CATANIA il 24/01/1984 codice fiscale ~~NISSI CRISTINA~~~~;  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~CAVALLO GIANNI~~;  
Giusto atto di COMPRAVENDITA del 30/01/2007 rep. N.29.123 racc. n. 5.053 registrato a Lentini il 30/01/2007 n.181 serie 1T e trascritto a Siracusa il 31/01/2007 ai nn. 2884/1885 (Allegato 6).

Di tale documento, lo scrivente ne attesta l'autenticità poiché dichiara di averne richiesto ed ottenuto copia conforme presso l'ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa con ubicazione in via Antonello da Messina.

### IV. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un contesto in cui non sono costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, non sono previste formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" disponibile e visionabile sul sito del Comune di Lentini (<http://www.comune.lentini.sr.it/>), non sono emersi vincoli di natura paesaggistici/archeologici:

### Legenda

Limiti comunali

#### Vincoli e aree archeologiche

Area demaniale

Vincolo archeologico ex art.10 D.lgs. 42/04 (vincolo diretto)

Vincolo archeologico ex art.10 D.lgs. 42/04 - Aree di protezione con prescrizioni contenute nel decreto amministrativo (vincolo indiretto)

Area di interesse archeologico, art. 142 lett m) D.lgs. 42/04

Riferimento alla relativa scheda archeologica



### Legenda

Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)



D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142



Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)



Territori contigui ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)



Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)



Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g)

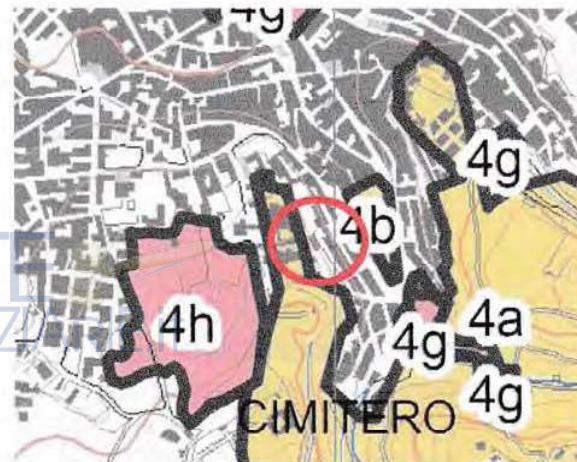


Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)



Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico:** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone B del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto del Capo IV, art. 38 (par. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA, I. Individuazione dei beni pag 6);
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno.

## V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 11 ed Allegato 12):

### - Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

1. trascrizione concessione edilizia registro generale n. 17368 registro particolare n. 14087 del 28/11/1996 a favore. Comune di Lentini, contro ~~Sebastiano Lilla~~ nata a Lentini il 31/3/1954, in virtù di atto amministrativo del Comune di Lentini del 4/6/1998 repertorio n. 27842. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Lentini, alla Via della Vittoria n. 46/48, distinte al Catasto Urbano al foglio 93 particella 1803 sub. 1 natura A6 e particella 1803 sub. 2 natura A4
2. trascrizione concessione edilizia registro generale n. 7959 registro particolare n. 6309 del 25/6/1998 a favore Comune di Lentini, contro ~~Sebastiano Lilla~~ a Lentini il 31/3/1954, in virtù di atto amministrativo del Comune di Lentini del 4/6/1998 repertorio n. 29178. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Lentini, alla Via della Vittoria n. 46/48, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 93 particella 1803 sub. 1 natura A6 e particella 1803 sub. 2 natura A4
3. iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 2885 registro particolare n. 507 del 31/1/2007 di euro 80.000,00 a favore Banca Popolare Italiana Società Cooperativa con sede in Lodi codice fiscale 00691360150 domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, contro ~~Sebastiano Lilla~~ a Lentini l' 11/12/1974 ~~Sebastiano Lilla~~ a Catania il 31/ 1/1984 entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Riccardo Dagnino di Lentini del 30/1/2007 repertorio n. 29124. Mutuo fondiario di euro 40.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Lentini, alla Via della Vittoria, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 93 particella 1803 sub. 2 natura A4 di 3 vani n. civico 46 al piano 1-2-3 e particella 1803 sub. 1 natura C6 di mq. 20 n. civico 48 al piano T, di cui i signori ~~Sebastiano Lilla~~ risulta l.10 titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno
4. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 12345 registro particolare n. 8892 del 30/7/2018 a favore Banco Bpm S.p.a. con sede in Milano, contro ~~Sebastiano Lilla~~ a Lentini l'11/ 12/1974 ~~Sebastiano Lilla~~ a Catania il 31/1/1984, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Siracusa del 20/6/2018 repertorio n. 2845. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Lentini, alla Via della Vittoria, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 86 particella 1803 sub. 2 natura A4 di 3 vani n. civico 46 e particella 1803 sub. 1 natura C6 di mq. 20 n. civico 48 al piano T, di cui i signori ~~Sebastiano Lilla~~ ~~Sebastiano Lilla~~ risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno

### Elenco delle iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate:

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 8892 Registro Generale 12345  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2845 del 20/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**VI. Regolarità edilizia ed urbanistica**

A seguito di richiesta di accesso agli atti del 19/10/2020 (Allegato 13) veniva acquisita dallo scrivente la documentazione relativa all'immobile oggetto della presente relazione tecnica.

Con Nulla Osta del 26/09/1957 (Allegato 14) relativa alla pratica edile n. 280 (Allegato 15), la ditta ~~Roberto Salvatico~~ veniva autorizzata a sopraelevare l'immobile di un ulteriore piano e precisamente il piano secondo ed in data 27/12/1973 veniva rilasciato autorizzazione di abitabilità per il piano secondo (Allegato 16).

A seguito dell'evento sismico del 1990 che colpì i comuni di Carlentini e Lentini, veniva emessa in data 07/01/1991 ordinanza di sgombero dell'immobile (Allegato 17) ed a seguito della quale, con domanda di contributo n.110 del 30/07/1992 veniva rilasciata Concessione edilizia rep n. 27842 del 24/10/1996 (Allegato 18) e Concessione edilizia in variante rep. n. 29178 del 28/05/1998 (Allegato 19) con relativo progetto n. 14 del 30/12/1992 (Allegato 20) per la demolizione e ricostruzione dell'intero immobile. Al termine dei lavori, veniva rilasciata in data 30/07/1999 Autorizzazione di Abitabilità (Allegato 21) e con ordinanza n.95 del 17/05/2001 (Allegato 22) veniva revocata la precedente ordinanza di sgombero dell'immobile emessa in data 1991

**VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche**

Dal confronto della planimetria castale (Allegato 8) con il progetto n. 14/92 (Allegato 20) e con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo (Allegato 10), l'immobile presenta soltanto lievi difformità riconducibili alla casistica di "opere interne" che sono di seguito elencate e meglio rappresentate in apposito elaborato grafico (Allegato 10):

- Piano primo:

1. Realizzazione di un vano mediante la posa di un tramezzo divisorio in cartongesso, demolizione di pareti e restringimento del vano WC (diversa distribuzione degli spazi interni);
2. Apertura di nuovo infisso tipo finestra su parete esterna nel primo vano.

- Piano secondo:

1. Apertura di nuovo infisso tipo finestra su parete esterna nel vano cucina.

Quanto al punto 1 del piano primo, la LEGGE 10 agosto 2016, n. 16. "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. all'art.20" all'art. 3 comma 5 indica: "La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione".

In merito al punto 2 del piano primo ed al punto 1 del piano secondo, trattandosi di interventi che riguardano il prospetto dell'abitazione, debbono rientrare in quelli assenti dalla SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16), per interventi in sanatoria già realizzati e conformi alla disciplina ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37) a fronte di un versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, commi 2 e 3).

**I costi per la regolarizzazione degli interventi** precedenti sono così stimati:

1. Sanzione: 516,00€
2. Costi amministrativi (diritti segreteria, valori bollati etc): 500€
3. Spese tecniche: 900,00€ + IVA + CASSA

Successivamente occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, con riferimento allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

**I costi per la regolarizzazione catastale** sono così stimati:

1. Costi amministrativi: 50€
2. Spese tecniche: 450€ + IVA + CASSA

Tali interventi hanno inoltre invalidato la precedente Autorizzazione di Abitabilità, occorrerà quindi, dopo aver sanato l'immobile, prodotta la dovuta documentazione e ripristinato gli impianti, procedere alla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

I requisiti fondamentali, parte integrante e sostanziale del bene immobile, risiedono nella sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio stesso e degli impianti in esso installati, valutati secondo quanto dispone la legge vigente, nonché la

conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità. La segnalazione certificata di agibilità va trasmessa allo Sportello Unico entro quindici giorni dalla data di fine lavori di finitura, pena sanzione amministrativa pecuniaria variabile da € 77,00 a € 464,00, essa sarà corredata dall'Attestazione del Direttore dei Lavori o di tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti sopra citati giusto art.67 D.P.R.380/2001 come modificato ed integrato dall'art.3 del D.L.222/2016.

I costi per la presentazione della nuova abitabilità sono così stimati:

3. Sanzione: 77,00€
4. Costi amministrativi (diritti segreteria, valori bollati etc): 300€
5. Spese tecniche: 700,00€ + IVA + CASSA

In definitiva il tutto viene riepilogato nella tabella successiva:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
SCIA	Spese amministrative e sanzione	€ 1.016,00	€ 1.016,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 900,00	€ 1.141,92
			€ 2.157,92
Agg.to DOCFCA		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
DOCFCA	Spese amministrative	€ 50,00	€ 50,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 620,96
Presentazione abitabilità		Netto	IVA (22%)
SCA	Spese amministrative e sanzione	€ 377,00	€ 377,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 700,00	€ 888,16
			€ 1.265,16
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.044,04</b>

### VIII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 23).

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.Lgs. 192/05 Appendice A – “Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE” g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

Durante la fase di sopralluogo è emerso che **l'immobile risulta essere stato oggetto di azioni vandaliche che hanno reso inabitabile l'immobile. Tali azioni hanno riguardato il furto degli infissi esterni ed interni e degli interni impianti tecnologici, tutti elementi caratterizzanti** ai fini della classe energetica dell'immobile e validità dell'attestato di prestazione energetica stesso.

L'esperto si rimette alla volontà del GE per l'eventuale fattibilità del sopracitato documento.

#### IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di “Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO”.

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell'immobile

Si identifica un **valore unitario** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell'area presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i **coefficienti** relativi alla **zona** verranno indicati con  $\alpha_i$  mentre quelli relativi all'**edificio**  $\beta_i$  ed all'**unità** nel suo intrinseco  $\gamma_i$ . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l'edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all'influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato "di riferimento", mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il **coefficiente globale (CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile e si stima l'immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR} [\text{€/m}^2] = \text{VAL RIF} [\text{€/m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell'immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE} [\text{€}] = \text{VAL CORR} [\text{€/m}^2] \times \text{SUP COMM} [\text{m}^2]$$

Coefficienti di zona  $\alpha_1$

ZONA - Coeff. posizionale $\alpha_1$		
Caratteristica	Distanza misurata	$\alpha_1$
Centralità		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	$d < 100 \text{ m}$	1,092
	$101 \text{ m} < d < 300 \text{ m}$	1,043
	$301 \text{ m} < d < 500 \text{ m}$	1,022
	$501 \text{ m} < d < 1,00 \text{ Km}$	1,012
	$1,01 \text{ Km} < d < 3,00 \text{ m}$	1,006
	Oltre i 3,01 Km	1,000
Vicinanza		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	$d < 10 \text{ m}$	1,063
	$11 \text{ m} < d < 30 \text{ m}$	1,042
	$31 \text{ m} < d < 50 \text{ m}$	1,028
	$51 \text{ m} < d < 100 \text{ m}$	1,012
	$101 \text{ m} < d < 500 \text{ m}$	1,006
	Oltre i 1,00 Km	1,003

ZONA - Coeff. estetico $\alpha_3$		
Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -
Caratteristiche estetiche di Visuale		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

ZONA - Coeff. funzionale $\alpha_2$			
Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
	Musei	1,008	1,000
	Uffici pubblici	1,014	1,000
Terziaria	Posto di polizia	1,009	1,000
	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cinema e teatri	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000
	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000
	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

Coefficienti dell'edificio  $\beta_i$

EDIFICIO - Coeff. funzionale $\beta_1$			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1,000	0,988
Idrantico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m <sup>2</sup>	1,000	0,097
Parco	Area superiore 2000 m <sup>2</sup>	1,003	1,000

EDIFICIO - Coeff. estetico $\beta_2$			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010

EDIFICIO - Coeff. di conservazione $\beta_3$				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontali	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare  $\gamma_i$

UNITA' - Coeff. di conservazione $\gamma_1$				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143

UNITA' - Coeff. estetico $\gamma_2$			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone ingresso	0,996	1,000	1,004
Porte interne	0,992	1,000	1,008
Tinte e decori	0,993	1,000	1,009
Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020
Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005
Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005
Rubinetteria	0,999	1,000	1,002
Infissi	0,991	1,000	1,009
Scuri	0,997	1,000	1,003

ZONA - Coeff. posizionale $\gamma_3$	
Proprietà estetica prevalente	
Caratteristiche estetiche di Visuale	
Strada	1,000
Giardino	1,003
Piazza	1,001
Veduta aperta	1,004
Corte interna	0,991
Muri o muraglioni	0,990

ZONA - Coeff. dimensionale $\gamma_4$	
Taglio dimensionale	
$S < 40,00 \text{ m}^2$	1,015
$41,00 \text{ m}^2 < S < 50,00 \text{ m}^2$	1,008
$51,00 \text{ m}^2 < S < 60,00 \text{ m}^2$	1,005
$61,00 \text{ m}^2 < S < 80,00 \text{ m}^2$	1,000
$81,00 \text{ m}^2 < S < 100,00 \text{ m}^2$	0,999
$101,00 \text{ m}^2 < S < 120,00 \text{ m}^2$	0,997
$121,00 \text{ m}^2 < S < 150,00 \text{ m}^2$	0,995
$151,00 \text{ m}^2 < S < 180,00 \text{ m}^2$	0,990
Oltre i $180,00 \text{ m}^2$	0,985

EDIFICIO - Coeff. di conservazione $\gamma_s$			
Opere	Descrizione	Quantità	
Demolizioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9990
Pavimenti	Una stanza	12 m <sup>2</sup>	0,9992
Rivestimenti	Una parete	8 m <sup>2</sup>	0,9995
Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Intonaci	Su parete	40 m <sup>2</sup>	0,9991
Ricostruzioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9996
Pavimenti	Una stanza	12 m <sup>2</sup>	0,9997
Rivestimenti	Una parete	8 m <sup>2</sup>	0,9998
Intonaci	Su parete	40 m <sup>2</sup>	0,9998
	Ripresa, lisciatura e scorticatura		0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9999
Finestre	Posa finestre	3 m <sup>2</sup>	0,9980
	Solo verniciatura	3 m <sup>2</sup>	0,9995
Porte	Posa infisso	2 m <sup>2</sup>	0,9990
	Solo verniciatura	2 m <sup>2</sup>	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,990
	Singolo punto completo	1 punto	1,000
Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,922
	Singolo punto completo	1 punto	0,987
Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,967
	Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il I Semestre dell'anno 2020, il valore minimo è di 500 €/m<sup>2</sup> il valore massimo è di 700 €/m<sup>2</sup> giungendo ad un valore medio di 600 €/m<sup>2</sup> (Immagine 4).

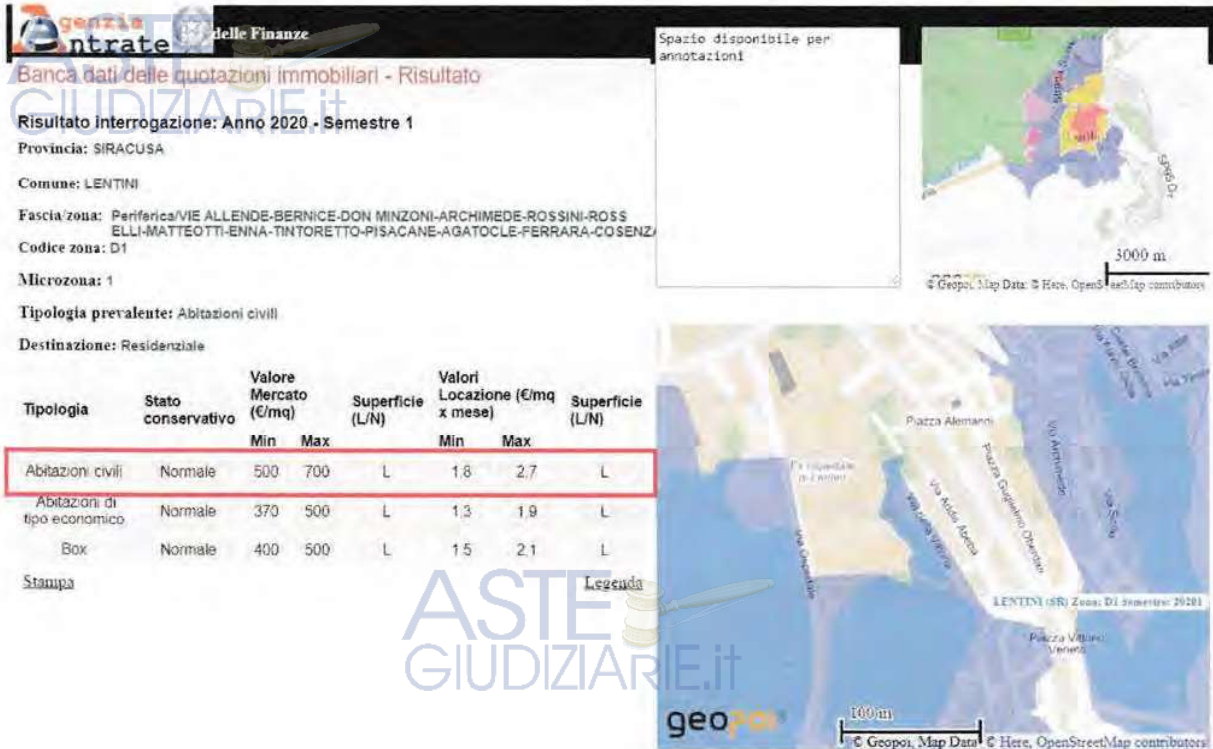


Immagine 4: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece pari a:

VAL MEDIO RIF	650,00 €/m <sup>2</sup>
---------------	-------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,591
---------------------------	-------

ASTE GIUDIZIARIE.it



determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	384,17 €/m <sup>2</sup>
--------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale determinata al par. Il **Descrizione complessiva e sintetica dei beni** di pag. 9

Superficie Comm.le	115,11 m <sup>2</sup>
--------------------	-----------------------

Si determina il **Valore Stimato** dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	44221,72 €
----------------------------	------------

Detto valore è relativo ad un immobile in stato conservativo normale e completo di tutta la documentazione nonché regolare; considerato la regolarizzazione urbanistica e catastale da eseguire, alla somma sopracitata occorre detrarre:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
SCIA	Spese amministrative e sanzione	€ 1.016,00	€ 1.016,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 900,00	€ 1.141,92
			€ 2.157,92
Agg.to DOCFA		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
DOCFA	Spese amministrative	€ 50,00	€ 50,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
Presentazione abitabilità		Netto	IVA (22%)
SCA	Spese amministrative e sanzione	€ 377,00	€ 377,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 700,00	€ 888,16
			€ 1.265,16
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.044,04</b>

Il **valore** complessivo dell'edificio al netto delle sopracitate spese ammonta quindi a:

VALORE IMMOBILE (da regolarizzare)	40177,68 €
------------------------------------	------------

Si confronta adesso il valore ottenuto con un altro metodo di stima, **stima per capitalizzazione del reddito** riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima  $V_m$  si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b/r$$

dove

$R_b$  = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

$r$  = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	200,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	2.400,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 20% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	1.920,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	48.000,00 €
----------------------------	-------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	40.177,68 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	43.955,96 €
	VALORE MEDIO	42.066,82 €

## X. Divisibilità del bene

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura ed in ragione della proprietà esclusiva, occorre ripartire il valore di stima in precedenza determinato in ragione delle rispettive quote di possesso:

<del>Quota del 50% di possesso</del>	21.033,41 €
<del>Quota del 50% di possesso</del>	21.033,41 €

## 5. ALLEGATI

- Allegato 1 raccomandata alle parti
- Allegato 2: pec al procuratore
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo
- Allegato 4: Visura sub1
- Allegato 5: Visura sub2
- Allegato 6 atto di provenienza
- Allegato 7 plan sub1
- Allegato 8: plan sub2
- Allegato 9: mappa catastale foglio 67
- Allegato 10 rilievo stato di fatto e sovrapposizione
- Allegato 11 visura ipotecaria sub1
- Allegato 12 visura ipotecaria sub2
- Allegato 13 richiesta accesso agli atti UTC
- Allegato 14 nulla osta 57
- Allegato 15 progetto 57
- Allegato 16 abitabilità 73
- Allegato 17 ordinanza di sgombero 91
- Allegato 18: concessione 96
- Allegato 19: concessione 98
- Allegato 20: progetto n.14
- Allegato 21: abitabilità 99
- Allegato 22 revoca sgombero 01
- Allegato 23 visura APE
- Allegato 24 raccomandata alle parti
- Allegato 25 pec al procuratore
- Allegato 26 lettera di accompagnamento

## 6. INVIO ALLE PARTI

L'esperto valutatore si è adoperato a far pervenire alla parte esecutata mezzo Raccomandata (Allegato 24) ed al procuratore mezzo pec (Allegato 25) trenta giorni prima dell'udienza copia della presente relazione seguita da Lettera di Accompagnamento (Allegato 26) in cui si invitano le SS.LL. a far pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note.

## GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che l'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Lentini (SR) via della Vittoria n.46/48, meglio censita in catasto al Fg 86 particella n. 1803 sub 1 e sub 2 ha, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di € 42.066,82

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 39 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati al paragrafo 5 di pag 39.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

(Luogo e data)

L'ESPERTO  
(Ing. **Ciro VECCHIO**)





## SCHEMA RIEPILOGATIVA

### DATI GENERALI

<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Lentini	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	della Vittoria		
<b>Numero civico</b>	46-48	<b>CAP</b>	96016
<b>Zona</b>	Periferia		
<b>Latitudine</b>	37.281995	<b>Longitudine</b>	14.999751
<b>Classe Energetica</b>	-	kWh/m <sup>2</sup> anno	



### DATI CATASTALI

Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat	Rendita catastale
T	86	1803	1	C/6	€ 39,25
1-2-3			2	A/4	€ 74,37

### SUPERFICI

Denominazione	Sup. netta [m <sup>2</sup> ]	Sup. lorda [m <sup>2</sup> ]	Sup. comm.le [m <sup>2</sup> ]	Giudizio di conservazione
Abitazione	97,43	123,18	115,11	Sufficiente
Balconi e Terrazza	30,94	34,90	4,09	Sufficiente

### PROPRIETA'

Nome e Cognome	Data di nascita	Luogo di nascita	Proprietà	Atto di provenienza
<del>XXXXXXXXXX</del>	<del>XXXXXXXXXX</del>	Lentini (SR)	Proprietà per 1/2	atto di COMPRAVENDITA del 30/01/2007 rep. N.29.123 racc. n. 5.053 registrato a Lentini il 30/01/2007 n.181 serie 1T e trascritto a Siracusa il 31/01/2007 ai nn. 2884/1885 Rogante: DAGNINO RICCARDO
<del>XXXXXXXXXX</del>	<del>XXXXXXXXXX</del>	Catania (CT)	Proprietà per 1/2	

### VINCOLI

Carattere	Tipo	Stato
Urbanistico	Prg Comune di Lentini zona B3 art. 38	Non eliminabile
Paesaggistico	Nessuno	Nessuno
Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo	Eliminabile
Trascrizione	Atto esecutivo di pignoramento	Eliminabile

### REGOLARITA'

Tipo	Stato	Difformità	Sanabilità	Costi
Urbanistica	Non regolare	Opere interne	SI	€ 2.157,92
Catastale	Non regolare	Planimetria non conforme	SI	€ 620,96

### LAVORI - MANUTENZIONE

Tipo	Difformità	Costi
Risanamento intonaci	-	Da determinare
Rifacimento impianti	-	Da determinare

### VALUTAZIONE ECONOMICA

Metodologia	Sup Comm.le [m <sup>2</sup> ]	Val medio di rif [€/m <sup>2</sup> ]	Coeff Glob (CG)	Val corretto [€/m <sup>2</sup> ]	Valore immobile (senza spese)	Valore immobile	Valore medio
Stima per punti di merito	115,11	650,00	0,591	384,17	44221,72	40177,68	42.066,82
Stima per capitalizzazione e reddito		-	-	-	48.000,00	43.955,96	