

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 769/1994 R.G.Es.

Unicredit già Sicilcassa s.p.a. /

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa M. C. Di Stazio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 16/11/2019 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa C. Salamone nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 769/1994 R.G.Es. promossa da Unicredit già Sicilcassa s.p.a. nei confronti dei Sig.ri

La sottoscritta in data 21/11/2019, accettava l'incarico con deposito telematico.

In osservanza all'incarico ricevuto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 19/02/2020 agli Avv.ti Fazzino Vincenzo (per il creditore il creditore procedente Unicredit S.p.A. e Arena S.p.A), Avv. Reale Santo (per il creditore Banca Pop. S. Venera S.p.A.), Avv.ti Paratore Ermenegildo e

Randazzo Marcello (per il creditore intervenuto Italease S.p.A), Avv. Antonio

Colombo (per il creditore intervenuto Pappalardo M), Avv. Giarratano Elio e

Spinoso Sergio (per il creditore intervenuto C.O.P.R.A.), Avv. Jacinto

Elisabetta e Maddalena Salvatore (per il creditore intervenuto SIPAV S.p.A.),

Avv. Mirmina Gaetano (per il creditore intervenuto Montepaschi Serit), Avv.

D'Asaro Dario (per il creditore intervenuto Serit Sicilia S.p.A.), Avv.

Girolamo Venturella (custode immobiliare) e Avv. Salvatore Caracciolo (per i

debitori), ho provveduto alla convocazione delle parti, al fine di dare inizio

alle operazioni peritali, fissate per il 05/03/2020 alle ore 9:30 presso gli

immobili pignorati siti in Lentini Viale Riccardo da Lentini n°45.

Il giorno fissato per il sopralluogo alla presenza dell'Avv. Caracciolo (legale

dei debitori) e del Sig. [REDACTED] è stato eseguito il sopralluogo

relativamente agli appartamenti siti in Lentini Viale Riccardo da Lentini n°45

posti ai piani primo e secondo e del laboratorio al piano terra.

Gli appartamenti risultavano abitati come residenza stabile e il laboratorio

utilizzato come officina da gommista.

Le operazioni peritali sarebbero dovute proseguire in data 16 Marzo, ma a

causa dell'emergenza Covid 19 che ha sospeso tutte le attività peritali, le

stesse sono state posticipate al 03/07/2020, dando comunicazione alle parti a

mezzo pec in data Giugno 2016.

In giorno fissato, è stato eseguito un nuovo sopralluogo, sempre alla presenza

dell'Avv. Caracciolo e del Sig. [REDACTED] presso gli ulteriori

immobili pignorati, e precisamente: garage in Lentini Viale Riccardo da

Lentini int. 13; magazzino diruto in Lentini Via dello Scalo 15-17 e Via dello

Scalo n°9; terreni agricoli in Carlentini C.da Ciricò, C.da Sant'Antonio e C.da

Mercadante. Alle ore 11:40 si sospendevano le operazioni peritali e si fissava un nuovo sopralluogo per il continuo delle stesse per il 22/07/2020 ore 8:30.

In data 22/07/2020, è stato eseguito un nuovo sopralluogo, sempre alla presenza dell'Avv. Caracciolo e del Sig. [REDACTED] presso i terreni agricoli siti in Lentini c.da Valsavoia e del fabbricato rurale ivi rinvenuto e dei terreni agricoli in agro di Lentini C.da San Giovanni e del fabbricato rurale ivi presente. Infine in tale sede ho provveduto ad ispezionare i terreni agricoli in tenere di Lentini C.da Cicogna e del fabbricato diruto presente.

In data 05/10/2020 alle ore 9:00 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo alla presenza dell'Avv. Caracciolo, dapprima sono stati visionati gli immobili siti in Augusta C.da Costa Saracena, nella fattispecie una villetta con annesso terreno di pertinenza e un terreno limitrofo. Alle ore 10:30 le operazioni sono proseguite presso gli immobili in Lentini C.da Porrazzetto e Via Berenice.

Infine è stato eseguito un ultimo sopralluogo in data 23 Novembre 2020 alle ore 9:00, alla presenza dell'Avv. Caracciolo del Sig. [REDACTED] presso il fabbricato rurale in Carlentini C.da Ciricò p.lla 188 ed è stata altresì presa visione di due gebbie catastalmente risultanti come fabbricati rurali.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Immobile 1

- a) Villetta posta ai piani terra e primo, sita in Augusta (SR) C.da Costa Saracena s.n.c., censita al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 6 p.lla 511, cat. A/7, cl.2, vani 8, rendita catastale €. 743,70; coordinate GPS 37°18'11,12" N ; 15°07'27,10" E;

Immobile 2

b) Terreno edificabile sito in Augusta (SR) C.da Costa Saracena
s.n.c., censito al C.T. del Comune di Augusta (SR) al foglio 6
p.lla 650 della superficie di 1213 mq. R.D. €. 5,01 R.A. 1,06,
qualità seminativo, classe 3; coordinate GPS 37°18'12,01" N ;
15°07'27,65" E;

Immobile 3 – Immobile 4 – Immobile 5

c) appartamento posto al piano primo, facente parte della palazzina
a quattro piani fuori terra non ascensorata, sita in Lentini Viale
Riccardo da Lentini n°45, censita al N.C.E.U. del Comune di
Lentini al foglio 68 p.lla 449 sub.2, cat. A/3, cl.2, vani 6,5,
rendita catastale €. 258,49; coordinate GPS 37°17'40,20" N ;
14°59'54,01" E;

d) appartamento posto al piano secondo, facente parte della
palazzina a quattro piani fuori terra non ascensorata, sita in
Lentini Viale Riccardo da Lentini n°45, censita al N.C.E.U. del
Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 449 sub.3, cat. A/3, cl.2,
vani 6,5, rendita catastale €. 258,49; coordinate GPS
37°17'40,20" N ; 14°59'54,01" E;

e) laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra, facente parte
della palazzina a quattro piani fuori terra, sita in Lentini Viale
Riccardo da Lentini n°45, censita al N.C.E.U. del Comune di
Lentini al foglio 68 p.lla 449 sub.1., cat. C/3, cl.4, mq 140,
rendita catastale €. 332,60; coordinate GPS 37°17'40,20" N ;
14°59'54,01" E;

Immobile 6

f) garage posto al piano terra, facente parte del Condominio Cosentino, sito in Lentini Viale Riccardo da Lentini n°39/C, censita al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.la 1206 sub.24, cat. C/6, cl.3, mq 36, rendita catastale €. 198,94; coordinate GPS 37°17'38,97" N ; 14°59'52,41" E;

Immobile 7 – Immobile 8

g) garage posto al piano terra, della palazzina a tre piani fuori terra, sito in Lentini Via Berenice n°29, censita al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 85 p.la 179 sub.1, cat. C/6, cl.1, mq 20, rendita catastale €. 27,89; coordinate GPS 37°16'50,86" N ; 14°59'33,88" E;

h) garage posto al piano terra, della palazzina a tre piani fuori terra, sito in Lentini Via Porrazzetto angolo Via Berenice, censita al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 85 p.la 179 sub.2, cat. C/6, cl.1, mq 56, rendita catastale €. 78,09; coordinate GPS 37°16'50,86" N ; 14°59'33,88" E;

Immobile 9- Immobile 10

i) magazzino diruto e abbandonato posto al piano terra, sito in Lentini (SR) Via dello Scalo n°11-13 s.n.c., censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.la 171, cat. C/2, cl.2, mq 260, rendita catastale €. 335,70; coordinate GPS 37°18'01,28"N; 14°59'47,37" E;

j) magazzino diruto e abbandonato posto al piano terra, sito in Lentini (SR) Via dello Scalo n°9 s.n.c., censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.la 218, cat. C/2, cl.5, mq 187.

rendita catastale €. 376,65; coordinate GPS 37°18'01,15"N;

14°59'46,40" E;

Immobile 11 - Immobile 12

k) terreno agricolo con fabbricato rurale, siti in Lentini C.da Cicogna censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 54 p.lla 505, qualità agrumeto, classe 2, ha 01.05.00, R.D. €. 574,82, R.A. €.162,68 e fabbricato rurale diruto, censito al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 54 p.lla 507 di mq 21 circa. GPS 37°18'31,70"N; 14°54'44,14" E;

l) terreni agricoli siti in Lentini C.da Cicogna censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 54 p.lla 365, qualità agrumeto, classe 2, ha 01.72.32, R.D. €. 943,36, R.A. €.266,99 e p.lla 369, qualità agrumeto, classe 2, ha 03.04.56, R.D. €. 1.667,30, R.A. €. 471,88; GPS 37°18'32,97"N; 14°54'16,12" E

Immobile 13

m) terreni agricoli con fabbricato rurale, siti in Lentini C.da Valsavoia censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 43 p.lla 18, qualità agrumeto, classe 2, ha 00.01.26, R.D. €. 8,78, R.A. €.1,95, p.lla 413, qualità agrumeto, classe 2, ha 00.17.00, R.D. €. 93,07, R.A. €.26,34, p.lla 414, qualità agrumeto, classe 2, ha 00.02.42, R.D. €. 13,25, R.A. €.3,75, p.lla 415, qualità agrumeto, classe 2, ha 00.31.96, R.D. €. 174,96, R.A. €.49,52; p.lla 416, qualità agrumeto, classe 2, ha 00.00.20, R.D. €. 1,09, R.A. €.0,31, p.lla 222, qualità agrumeto, classe 2, ha 00.02.14, R.D. €. 11,72, R.A. €.3,32, p.lla 223, qualità agrumeto, classe 2,

ha 00.41.28, R.D. €. 225,99, R.A. €.63,96; GPS 37°20'35,40"N;

14°57'43,91" E

Immobile 14

n) terreni agricoli con fabbricato rurale, siti in Lentini C.da San Giovanni censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 14 p.lla 302 della superficie complessiva di ha. 00.93.50, in parte agrumeto, classe 2, ha 00.21.35, R.D. €. 116,88, R.A. €.33,08 e in parte seminativo, classe 3, ha 00.72.15, R.D. 33,54, R.A. €. 7,45, p.lla 24 della superficie complessiva di ha. 01.01.28, in parte agrumeto, classe 2, ha 00.07.74, R.D. €. 42,37, R.A. €.11,99 e in parte seminativo, classe 3, ha 00.93.54, R.D. 43,48, R.A. €. 9,66, p.lla 33, qualità agrumeto, classe 3, ha 00.29.00, R.D. €. 127,31, R.A. €.41,94, p.lla 145, qualità agrumeto, classe 2, ha 01.99.20, R.D. €. 1.224,25, R.A. €.308,63 e magazzino rurale posto al piano terra, catastalmente censito al Foglio 14 p.lla 533 sub.1, consistenza mq 50, cat. C/2, classe 3, rendita catastale €.74,89; GPS 37°20'53,54"N; 14°51'07,13" E

Immobile 15

o) terreni agricoli, siti in Carlentini C.da Sant'Antonio censiti al N.C.T. del Comune di Carlentini al Foglio 29 p.lla 93 della superficie complessiva di ha. 00.78.62, in parte agrumeto, classe 2, ha 00.05.04, R.D. €. 35,14, R.A. €.7,81 e in parte pascolo, classe 1, ha 02.73.58, R.D. 28,26, R.A. €. 7,06, p.lla 230, qualità seminativo arborato, classe 3, ha 00.04.28, R.D. €. 2,10, R.A. €.0,44, p.lla 240, qualità agrumeto, classe 3,

ha 00.04.65, R.D. 13.45, R.A. €. 6,72, p.lla 245, qualità

agrumeto, classe 3, ha 00.05.72, R.D. €. 16,54, R.A. €.8,27; GPS

37°16'17,74"N; 14°58'37,95" E

Immobile 16

p) terreni agricoli, siti in Carlentini C.da Mercadante censiti al

N.C.T. del Comune di Carlentini al Foglio 29 p.lla 43 della

superficie complessiva di ha. 01.66.66, in parte agrumeto, classe

2, ha 01.65.95, R.D. €. 642,80, R.A. €.257,12 e in parte pascolo

arborato, classe 1, ha 00.00.71, R.D. 0,15, R.A. €. 0,03; p.lla 432

qualità agrumeto, classe 2, ha 00.66.28, R.D. 332,04, R.A. €. 102,69, p.lla 437, qualità agrumeto, classe 2, ha 00.02.71, R.D.

€. 18,89, R.A. €.4,20; GPS 37°15'45,18"N; 14°58'12,28" E

Immobile 17

q) terreni agricoli con fabbricato rurale, siti in Carlentini C.da

Ciricò, censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 24 p.lla

13, qualità mandorleto, classe 2, ha 00.12.00, R.D. €. 8,68, R.A.

€.5,27, p.lla 188, fabbricato diruto di mq 200, p.lla 189, qualità

agrumeto, classe 3, ha 00.26.01, R.D. €. 63,14, R.A. €.37,61,

p.lla 14 qualità mandorleto, classe 2, ha 00.01.00, R.D. €. 0,72,

R.A. €.0,44, p.lla 15 qualità mandorleto, classe 2, ha 00.01.32,

R.D. €. 0,95, R.A. €.0,58, p.lla 16 qualità agrumeto, classe 4, ha

00.26.60, R.D. €. 43,96, R.A. €.38,47, p.lla 17 area di fabbricato

demolito di mq 21, p.lla 192 costruzione non abitabile di mq 35,

p.lla 194 qualità mandorleto, classe 2, ha 00.03.20, R.D. €. 2,31,

R.A. €.1,40, p.lla 18 qualità agrumeto, classe 2, ha 00.08.00,

R.D. €. 55,78, R.A. €.12,39, p.lla 19, fabbricato diruto di mq

120, p.lla 189, p.lla 176 qualità agrumeto, classe 3, ha 00.29.00,

R.D. €. 127,31, R.A. €.41,94, p.lla 145, qualità agrumeto, classe

4, ha 00.13.80, R.D. €. 22,81, R.A. €.19,96, p.lla 191 qualità

agrumeto, classe 3, ha 00.22.19, R.D. €. 53,86, R.A. €.32,09,

p.lla 196 qualità agrumeto, classe 4, ha 00.00.80, R.D. €. 1,32,

R.A. €.1,16, p.lla 175, qualità agrumeto, classe 4, ha 00.27.30,

R.D. €. 45,12, R.A. €. 39,48; GPS 37°16'35.05"N;

14°59'30.37" E.

Immobile 1

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di una villetta con annesso terreno di pertinenza posta ai piani terra e primo sita in Augusta C.da Castelluccio – Costa Saracena s.n., catastalmente censita al Foglio 6 p.lla 511.

L'immobile de quo, si trova in un area balneare con presenza di abitazioni perlopiù a carattere stagionale.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, l'immobile pignorato, risulta intestato al S. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Augusta la destinazione urbanistica relativa all'area in cui ricade il bene, al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

Detto fabbricato ricade in "zona omogenea E- sottozona ET/1 - Agricole preferenziali per la ricettività turistica - Si tratta di aree in cui è consentito l'insediamento di attrezzature ricettive turistiche anche di tipo misto (residenziali stagionali, turistiche, alberghiere, etc.). L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,20 mc/mq se la realizzazione prevede solo la realizzazione di abitazioni o villaggi turistici.

Il tutto più ampiamente descritto e dettagliato nello stralcio delle NTA relative alla zona omogenea E- sottozona ET/1 allegato.

Confini e dati catastali.

L'immobile de quo ed il relativo terreno di pertinenza confina a Nord con la C.da Castelluccio, ad Est con p.lla 650 di proprietà [redacted] e [redacted] a Ovest con p.lla 845 di proprietà [redacted] e [redacted] a Sud con p.lla 2448 di proprietà [redacted] p.lla 2449 di proprietà [redacted] e p.lla 2409 di proprietà [redacted]

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta con i seguenti identificativi: foglio 6 p.lla 511, cat. A/7, cl.2, vani 8, rendita catastale, €. 743,70 catastalmente intestato ai Sig. [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Si precisa che è necessario effettuare una correzione catastale sia relativamente agli intestatari che alle quote di possesso, difatti in visura è stato erroneamente trascritto tra gli intestatari il Sig. [redacted] anziché [redacted] ed inoltre è stata erroneamente indicata la quota di possesso del Sig. [redacted] pari a 1/6 indiviso come per i rimanenti intestatari.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenuto ai Sig.ri [redacted] e [redacted] in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio del Notaio Francesco di Mari da Lentini del 11/06/1981 trascritto il 16/06/1981 ai n.ri 10258/8757 da potere di [redacted] allegato.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava abitato.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione

e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo

per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura;

- Iscrizione n.30564/8655 del 21/12/2004 nascente da ipoteca legale del 26/11/2004 a favore di Montepaschi Serit S.p.A. contro [redacted] per l'importo di €35.220.86 di cui €17.610.43 capitale per l'immobile I lett. a);

- Iscrizione n.13034/4035 del 25/05/2005 nascente da decreto ingiuntivo del 30/09/2004 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [redacted]

per l'importo di €33.000 per gli immobili 14 lett. n), immobile 15 lett.o), immobile 16 lett. p), immobile 17 lettq), immobile I lett. a);

- Trascrizione del 02/05/2006 n°12417/6444. nascente da verbale di pignoramento n.03 del 14/04/2006 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [redacted] per l'immobile I lett.a).

• **Situazione urbanistica dei beni**

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta, si evince che la villetta in esame è stata realizzata giusto Licenza per l'esecuzione di lavori edili del 28/08/1968 (allegata). tale licenza prevedeva la realizzazione di un' abitazione a due elevazioni fuori terra, composta al piano terra da una grande veranda e locali

di servizio e al piano primo da un' abitazione con cucina, un soggiorno, n°3 camere da letto e bagno oltre verandine e balconi. La planimetria catastale dell'immobile redatta nel 1980, riporta la stessa situazione di cui alla licenza edilizia con l'aggiunta di alcuni vani adibiti a ripostiglio posti al piano seminterrato.

Dal confronto tra la planimetria di progetto, la planimetria catastale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si riscontra relativamente al piano terra la chiusura della veranda aperta al fine di realizzazione un ampliamento a destinazione abitativa, al piano primo si evidenziano solo modifiche interne.

Risultano presenti all'interno del lotto anche un locale forno, un locale deposito in condizioni precarie e una piscina. Quest'ultimi tutti privi di legittimità urbanistica e catastale.

Si precisa che per la zona in esame il P.R.G. prevede un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,20 mc/mq, quest'ultimo risulta già abbondantemente superato dall'abitazione già approvata con licenza del 1968.

Per quanto sopra ai fini della presente stima si prevede il ripristino dello stato autorizzato e la demolizione delle opere abusive successivamente realizzate.

Per quanto relativo alle modifiche interne al piano primo, possono invece essere suscettibili di autorizzazione a mezzo presentazione di una pratica di CILA in sanatoria, successiva variazione catastale e richiesta di agibilità.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono pari a € 5.000,00 dettagliati nel seguito:

- Presentazione pratica CILA in Sanatoria	€ 1.000,00
- Pagamento ammenda	€ 1.000,00
- Variazione catastale (docfa)	€ 300,00

- Spese di registrazione docfa	€ 50,00
- Spese presentazione SCA comprensiva di diritti	€ 700,00
- Ape piano terra- piano primo	€ 150,00
- Totale	€ 3.200,00

La quantificazione dei costi di demolizione delle porzioni non regolarizzabili in quanto in eccesso rispetto alla potenzialità edificatoria del lotto e posti a distanza non regolamentare dal confine è stata effettuata tenendo in considerazione il Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2019, gli oneri di trasporto e di smaltimento del materiale di risulta e le indagini di mercato per materiali elementari.

1) Demolizione locale forno

21.1.1 Demolizione muratura €/mc 327,69

10,00 mc x € 327,69 = € 3.276,90

21.1.20 Scomposizione manto di tegole €/mq 15,52

14,00 mq x € 15,52 = € 217,28

2) Demolizione locale magazzino

21.1.1 Demolizione muratura €/mc 327,69

12,50 mc x € 327,69 = € 4.096,12

21.1.20 Scomposizione manto di tegole €/mq 15,52

20,00 mq x € 15,52 = € 310,40

3) Opere per demolizione abitazione e ripristino della veranda al piano terra

21.1.5.1 Demolizione muratura di qualsiasi tipo €/mc 280,88

Mc 25,00 x € 280,88 = € 7.022,00

21.1.4 - Demolizione di tramezzi in laterizio € 0,99 m² x cm

20,00 mq x 10 cm x € 0,99 = € 198,00

21.1.16 – Rimozione infissi interni o esterni €/mq 15,78

Infissi interni n°2 x 0,80 x 2,10 = mq 3,36

Infissi esterni mq 10,00

Sommano mq 13,36 x €. 15,78 = €. 210,82

21.1.14 Rimozione opere in ferro €/mq 7,89

Rimozione scala comprensiva di rimozione ringhiera

Circa 7 mq x €.7,89 = €. 55,23

Chiusura foro solaio scala

3.3.1.1. – Formazione solaio €/mq 70,27

Circa 2 mq x 70,27 = €. 140,54

Totale costi di demolizione €.15.527,29 che si arrotondano a €.15.500,00

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Villetta sita in Augusta C.da Costa Saracena s.n.c

Trattasi di una villetta a due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato

con relativo terreno di pertinenza, sita in Augusta C.da Costa Saracena s.n.c.,

catastalmente censita al Foglio 6 p.lla 511, con accesso tramite cancello

carrabile prospiciente sulla strada distante qualche centinaio di metri dalla SS

114. L'area di pertinenza esterna visto l'andamento naturale del terreno si

articola su due livelli, collegati tra loro da scale esterne, in parte è presente

area a verde, in parte area pavimentata. Sono presenti un locale forno posto al

confine Est e un locale magazzino posto al confine Ovest realizzati in assenza

di provvedimenti autorizzativi per i quali si prevede la demolizione. Sul

confine Nord è stata realizzata una piscina di piccole dimensioni anch'essa in

assenza di provvedimenti autorizzativi.

Come accennato l'immobile relativamente al piano terra è stato oggetto di

ampliamento a destinazione abitativa a mezzo chiusura della veranda. Tale

ampliamento non risulta suscettibile di regolarizzazione urbanistica pertanto

ai fini della presente stima si prevede il ripristino della situazione autorizzata.

L'immobile all'esterno è rifinito con intonaco cementizio di colore rosso scuro e piastrelle di colore bianco. Gli infissi esterni sono in lamierino con

avvolgibili e grate in ferro mentre gli infissi interni legno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica ad esclusione del

soggiorno a piano terra caratterizzato da pavimentazione in laminato. Tutti i

vani godono di buona areazione e soleggiamento, essendo dotati di superficie finestrata.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma privo di certificato.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono sufficienti anche se lo stesso necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria

perché presenta segni di umidità in corrispondenza del soffitto del soggiorno

al piano terra in prossimità della scala interna, realizzata per l'accesso al piano primo.

L'immobile è dotato di pompe di calore e di scaldabagno elettrico per l'acqua calda.

Per quanto relativo all'Attestato di Prestazione Energetica, la sottoscritta ha effettuato una visura al catasto energia dalla quale non risulta registrato alcun

certificato per gli immobili in esame. L'immobile in esame, rientra tra quelli

di cui agli artt. 1 e 6 co. I e 3 co. II lett.a del D. Lgs. 192/2005, tuttavia

essendo presenti opere abusive e non regolarizzabili nello stato in cui

attualmente versano, occorrerà prima effettuare le opportune demolizioni per

il ripristino della situazione autorizzata e poi redigere il relativo attestato di

prestazione energetica.

La villetta relativamente al piano terra presenta una superficie lorda abitativa approvata di mq 35,50 circa oltre verande di mq 105 moltiplicate per il coefficiente correttivo 0,30; relativamente al piano primo una superficie lorda di mq 105 circa oltre balconi e verande di mq 41 circa moltiplicati per il coefficiente correttivo 0,30; infine i locali al piano seminterrato presentano una superficie lorda di mq 32,50 circa.

L'area di pertinenza esterna pari a circa 900 mq, viene valutata in ragione del 10% della superficie totale dei vani principali e accessori diretti e in ragione del 2% per la superficie in eccesso.

Il tutto come meglio dettagliato nella sottostante tabella.

Ripartizione tabellare degli ambienti

VILLETTA PIANI SI- T-I°

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Sup. Ab. P.T.	35,50	1	35,50	/	Suff.
Veranda p.t.	110,00	0,30	33,00		Suff.
Ingr. p.1°	10,65	1	10,65	Nord	Suff.
Camera 1	15,70	1	15,70	Ovest	Suff.
w.c.1	4,24	1	4,24	/	Suff.
Camera 2	14,26	1	14,26	Nord-Ovest	Suff.
Camera 3	10,73	1	10,73	Nord	Suff.
w.c.2	3,05	1	3,05	/	Suff.
w.c.3	5,90	1	5,90	Est	Suff.
Camera 4	9,90	1	9,90	Sud	Suff.

Camera 5	11,26	1	11,26	Sud	Suff.
Dis.l	6,92	1	6,92	/	Suff.
Veranda	24,75	0,30	7,42	Nord	Suff.
Balcone 1	7,34	0,30	2,20	Nord	Suff.
Balcone 2	8,384	0,30	2,65	Sud	Suff.
Sup. P. Sl	32,50	0,30	9,75	/	Suff.
Area al 10%	130,00	0,10	13,00	/	Suff.
Area al 2%	770,00	0,02	15,40	/	Suff.
Totale superficie commerciale			mq 234,69		

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi),

mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per le autorità giudiziarie, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2020 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro

metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di **900,00 €/mq** di superficie.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE [€]
Appartamento P.1°	234,69	900,00	210.842,10

$V_c = € 210.842,10$

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto in essere pari a circa **€ 800,00/mese**, per un reddito lordo annuo pari a **€ 9.600,00**. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso: spese, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo immobile}} = € 9.600,00 \times 0,80 = € 7.680,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4.0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_{\text{immobile 1}} = € 7.680 / 4.0\% = € 192.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_{\text{m immobile 1}} = (€ 210.842,10 + € 192.000,00) = € 201.421,10$$

A tale valore occorre decurtare l'importo totale di € 3.200,00, per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle modifiche interne rilevate e l'importo di € 15.500,00 per la demolizione delle opere abusive e non regolarizzabili.

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

$$V_{\text{finale}} = (€ 201.421,1 - € 18.700,00) = € 182.721,10$$

Occorre infine valutare la quota pari a 5/6 di proprietà dei soggetti a carico della presente procedura.

$$V_{\text{immobile 1 (quota pignorata)}} = 5/6 \times € 182.721,10 = € 152.267,58$$

(diconsi euro centocinquantaduemiladuecentosessantasette/58)

Immobile 2

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Augusta in C.da Castelluccio- Costa Saracena. Lo stesso allo stato attuale è abbandonato, come lo dimostra la vegetazione spontanea presente all'interno ed privo di recinzione che lo delimiti dalla strada e ne impedisca l'accesso a terzi.

L'immobile de quo, si trova in area balneare con presenza di abitazioni perlopiù a carattere stagionale.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, l'immobile pignorato, risulta intestato al Sig.ri

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Augusta la destinazione urbanistica relativa all'area in cui ricade il bene, al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

Detto terreno ricade in "zona omogenea E- sottozona ET/1 - Agricole preferenziali per la ricettività turistica - Si tratta di aree in cui è consentito l'insediamento di attrezzature ricettive turistiche anche di tipo misto (residenziali stagionali, turistiche, alberghiere, etc.). L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0.20 mc/mq se la realizzazione prevede solo la realizzazione di abitazioni o villaggi turistici.

Il tutto più ampiamente descritto e dettagliato nello stralcio delle NTA relative alla zona omogenea E- sottozona ET/1 (allegato). Tale terreno è ricade in zona con fascia di rispetto stradale.

Confini e dati catastali.

Il lotto di terreno in esame confina a Nord con la C.da Castelluccio, ad Ovest con p.lla 511 di proprietà [REDACTED] a Est con p.lla 868 di proprietà [REDACTED] e a Sud con p.lla 1021 di proprietà [REDACTED] loro rispettivi aventi causa.

L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Augusta con i seguenti identificativi: foglio 6 p.lla 650, qualità seminativo, classe 3. ha

00.12.13 R.D. €5.01 R.A. 1,06, catastalmente intestato ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per
la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenuto ai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Roselli del 29/10/1982 trascritto il 16/06/1981 ai n.ri 28844/5923 (allegato) da potere di [REDACTED].

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava in stato di abbandono.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura ed in particolare per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà do

del terreno in Augusta C.da Castelluccio F.6 p.lla
650.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

*Lotto di terreno nel Comune di Augusta in C.da Castelluccio- Costa
Saracena.*

Trattasi di un terreno, con basso indice di edificabilità, come meglio descritto
nel paragrafo § *descrizione sintetica dei beni.*

Lo stesso, risulta catastalmente censito al foglio 6 p.lla 650 di mq 1213, si
presenta in pianta di forma rettangolare.

TERRENO	superficie (mq)	prezzo €/mq	valore €
---------	-----------------	-------------	----------

1213	10,00	€12.130,00	
------	-------	------------	--

Occorre infine valutare la quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] carico della presente procedura.

V immobile 2 (quota pignorata) = $1/2 \times €12.130,00 = € 6.065,00$

(diconsi euro seimilasessantacinque/00)

Immobile 3 – Immobile 4 – Immobile 5**Descrizione sintetica dei beni**

Trattasi di due appartamenti posti ai piani primo e secondo e di un laboratorio
per arte e mestieri posto al piano terra, facenti parte di una palazzina non
ascensorata a quattro piani fuori terra, in tenere di Lentini Viale Riccardo da
Lentini n°45, censiti al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.la 449
sub.1, 2 e sub. 3.

Gli immobili de quo, si trovano in un area periferica del Comune di Lentini,
distante solo qualche km dal centro.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e

urbanistica dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, gli immobili pignorati risultano tutti catastalmente intestati al Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di ½ indiviso ciascuno.

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Lentini la destinazione urbanistica relativa all'area in cui ricade il bene, al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

Detto fabbricato ricade in "zona B - Centro Urbano. I parametri edilizi e urbanistici devono rispettare i seguenti articoli: densità edilizia massima 5 mc/mq; massimo 3 piani fuori terra, etc.

Dal punto di vista catastale non risulta evadibile la mappa relativa all'immobile.

Confini e dati catastali.

Appartamenti posti ai primi e secondo e laboratorio per arte e mestieri posto al piano terra, facenti parte di un fabbricato non ascensorato a quattro piani fuori terra, catastalmente censito al Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 449 sub. 1, 2 e 3.

Tali immobili confinano a Ovest con Viale Riccardo da Lentini, per i restanti tre lati con proprietà altra ditta. L'accesso agli appartamenti avviene dal portone di ingresso prospiciente sulla detta via, mentre il laboratorio è dotato di ingresso indipendente sempre sulla Via R. da Lentini.

Gli immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini con i seguenti identificativi:

foglio 68 p.lla 449 sub.2, cat. A/3, cl.2, vani 6.5, rendita catastale €. 258,49;

foglio 68 p.lla 449 sub.3, cat. A/3, cl.2, vani 6.5, rendita catastale €. 258,49;

foglio 68 p.lla 449 sub.1. cat. C/3, cl.4, mq 140, rendita catastale €. 332.60;

tutti catastalmente intestati al Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso ciascuno.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto (foglio 68 p.lla

114/C), da un attento esame della documentazione agli atti della procedura,

risulta pervenuto ai [REDACTED] (così riportata in nota)

[REDACTED] in virtù

dell'atto di compravendita del 30/07/1959 a rogito del Notaio Petralia

trascritto il 10/08/1959 ai n.ri 15892/13993 da potere di [REDACTED]

La quota del Sig. [REDACTED], da [REDACTED] con denuncia

all'Uff. Reg.to di Lentini del 06/08/2003 n°340 vol. 183, trascritta il

12/05/2008 ai n.ri 10766/7075, per successione per legge diventa di proprietà

del coniuge [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che per tale immobile non risulta

presentata denuncia di successione e non risultano altresì trascritti atti di

accettazione d'eredità da parte degli eredi.

Al momento del sopralluogo, gli appartamenti risultavano abitati e utilizzati

come residenza stabile dei Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a loro volta eredi dei de cuius [REDACTED] e

[REDACTED] Il laboratorio di arte e mestieri risulta invece utilizzato per

l'attività di gommista del Sig. [REDACTED]

Relativamente all'appartamento al piano primo si presentavano in condizioni

di manutenzione sufficienti, mentre l'appartamento posto al piano secondo si

presentava in buone condizioni di manutenzione.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura:

- Iscrizione n.22951/2660 del 26/11/2002 nascente da ipoteca legale del 08/11/2002 a favore di Montepaschi Serit S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] per l'importo di €4.951,60 di cui €2.475,80 capitale, per l'immobile 5 lett. e), immobili 7 e 8 lettere g) e h), immobili 9 e 10 lettere i), j), della presente relazione di stima:

Situazione urbanistica dei beni

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso UTC di Lentini, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento fu edificato a seguito Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 08/09/1958 in testa ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] e successiva autorizzazione di abitabilità

prati. N°346 del 13/04/1961.

Tale progetto era relativo alla realizzazione di un edificio a tre piani fuori terra con copertura del tipo a terrazzo praticabile.

Dal confronto tra il progetto approvato, la planimetria catastale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si rilevano la presenza di un ulteriore piano fuori terra seppur estraneo alla procedura; inoltre relativamente all'appartamento al piano primo e a piano secondo si rilevano modifiche di distribuzione interna. La distribuzione interna degli appartamenti è pressoché conforme a quella riportata nella planimetria catastale, si precisa che al piano primo la porzione di balcone su cui si affaccia la cucina è stato chiuso verticalmente.

Per quanto relativo ai due appartamenti, le modifiche interne sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica tramite presentazione di una pratica di CILA in Sanatoria. Anche la chiusura del balcone relativa all'appartamento a primo piano è regolarizzabile con la pratica di CILA in Sanatoria e il pagamento di €25 per ogni mq di superficie chiusa.

Per quanto relativo al laboratorio per arti e mestieri risulta anch'esso pressoché conforme al progetto, a meno della realizzazione di un piccolo bagno nel sottoscala e di un ufficio con pareti amovibili. Per quest'ultimo immobile si prevede il ripristino della situazione autorizzata.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono i seguenti:

- Aggiornamento della planimetria catastale del laboratorio	€300,00
- Spese di registrazione docfa:	€ 50,00

I costi per la rimozione dell'ufficio e del servizio igienico si stimano pari a circa €1.000,00.

Pertanto occorre decurtare al valore del laboratorio l'importo complessivo di € 1.350,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale e il ripristino dello stato autorizzato.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli appartamenti:

- Presentazione pratica CILA in Sanatoria	€ 1.500,00
- Pagamento ammenda (per modifiche interne)	€ 1.000,00
- Chiusura balcone piano primo	
€ 25,00 x mq 12,00 =	€ 300,00
- Variazione catastale (docfa piano primo)	€ 300,00
- Spese di registrazione docfa	€ 50,00
- Spese presentazione SCA comprensiva di diritti	€ 1.000,00
- Ape piano primo e secondo	€ 300,00
Totale	€ 4.450,00

Tale importo è da decurtare al valore finale dei due appartamenti. Nella fattispecie € 3.800,00 da dividere equamente per i due immobili e € 650,00 in aggiunta per la regolarizzazione della chiusura di balcone e per l'aggiornamento della planimetria catastale al piano primo.

Successivamente a completamento dell'iter va presentata pratica per la nuova agibilità degli appartamenti SCA, previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti: idrico, fognario, elettrico e di condizionamento.

Si precisa che restano escluse da tale conteggio le spese per la certificazione degli impianti, i quali dovranno essere revisionati ai fini dell'ottenimento della certificazione di realizzazione a regola d'arte, ai sensi delle vigenti norme.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Appartamenti siti in Lentini Viale Riccardo da lentini posti ai piani I° e II°e

laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra

Trattasi di n°2 appartamenti posti ai piani primo e secondo e di un laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra di un edificio a quattro piani fuori terra non ascensorato, siti nel Comune di Lentini in Viale Riccardo da Lentini n° 45 gli appartamenti e civico 47-49 il laboratorio, censiti al Foglio 68 p.lla 449 sub. 1-2 e 3.

Il laboratorio per arte e mestieri si presenta in pianta di forma rettangolare e occupa una superficie netta di circa 145 mq. al suo interno risulta composto da un grande openspace, attualmente è presente un bagno ricavato nel sottoscala e un ufficio realizzato con pareti in alluminio preverniciato, per i quali si prevede la rimozione per ripristinare lo stato autorizzato. L'altezza netta interna è pari a 4,00 m. L'accesso all'immobile avviene da due grandi aperture con saracinesca prospicienti sul Viale Riccardo da Lentini ai civici 47 e 49. Gli intonaci sia esterni che interni risultano definiti al civile. Il locale risulta al suo interno pavimentato con pavimentazione per esterno in cemento. L'immobile è dotato di impianto elettrico a vista. Le condizioni di manutenzione dell'immobile si giudicano come appena sufficienti.

L'appartamento posto al piano primo con accesso dal portone posto sul Viale Riccardo da Lentini al civico n°45, si presenta in pianta di forma rettangolare e occupa una superficie lorda di mq 151, ottenuta sommando alla superficie abitabile quella dei balconi moltiplicati per il coefficiente correttivo 0,30, come meglio dettagliato nella sottostante tabella.

Al suo interno l'appartamento risulta suddiviso in una cucina, un soggiorno, n°3 camere da letto, n°2 bagni, ripostiglio oltre disimpegno per l'accesso ai

vari vani, balconi e un balcone chiuso a veranda. L'altezza netta è pari a 3,00 m. la pavimentazione è porlo più in graniglia in scaglette di marmo e marmo, alcuni vani sono dotati di pavimentazione in ceramica. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro mentre quelli esterni sono in legno con avvolgibili. Gli intonaci interni sono definiti al civile così come quelli esterni. L'immobile è dotato di impianto elettrica del tipo sottotraccia, scaldabagno elettrico e pompe di calore per il raffrescamento.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati ed areati, fanno eccezione il bagno e una camera da letto prospicienti sul pozzo luce.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

L'appartamento posto al piano secondo con accesso dal portone posto sul Viale Riccardo da Lentini al civico n°45, si presenta in pianta di forma rettangolare e occupa una superficie lorda di mq 149, ottenuta sommando alla superficie abitabile quella dei balconi moltiplicati per il coefficiente correttivo 0,30, come meglio dettagliato nella sottostante tabella.

Al suo interno l'appartamento risulta suddiviso in una cucina, un soggiorno, n°3 camere da letto, n°2 bagni, oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani, e balconi. L'altezza netta è pari a 3,00 m, la pavimentazione è in parte in marmo e in parte in ceramica. I servizi igienici e la cucina presentano piastrellatura in ceramica. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni dotati di avvolgibile..

Gli intonaci interni sono definiti al civile così come quelli esterni. L'immobile è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, scaldabagno elettrico e pompe di calore per il raffrescamento.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati ed areati, fanno eccezione il bagno e una camera da letto prospicienti sul pozzo luce.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone.

Per quanto relativo all'Attestato di Prestazione Energetica, la sottoscritta ha effettuato una visura al catasto energia dalla quale non risulta registrato alcun certificato per gli immobili in esame. Tuttavia la scrivente ha provveduto a redigere l'APE per tutti gli immobili in esame, rientrando gli stessi tra quelli di cui agli artt. 1 e 6 co. I e 3 co. II lett.a del D. Lgs. 192/2005.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono sufficienti.

Ripartizione tabellare degli ambienti

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI AL PIANO TERRA SUB. 1

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Laboratorio	154.00	1	154.00	/	Suff.

Totale superficie commerciale mq 154,00

APPARTAMENTO AL PIANO I° SUB. 2

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Ingr./dis.	24.19	1	24.19	/	Suff.
Soggiorno p.t.	34.37	1	34.7	Est	Suff.
Camera 1	18.25	1	18.25	Est	Suff.
Camera 2	25.06	1	25.06	Ovest	Suff.
Cucina	16.55	1	16.55	Ovest	Suff.
w.c.	6.27	1	6.27	Pozzo luce	Suff.
Camera 3	9.72	1	9.72	/	Suff.

w.c./lav.	5,17	1	5,17	Ovest	Suff.
Rip.	3,59	1	3,59	/	Suff.
Veranda K	12,00	0,40	4,80	Sud	Insuff.
Balcone 1	7,00	0,30	2,10	Sud	Insuff.
Balcone 2	3,50	0,30	1,05	Sud	Insuff.
Totale superficie commerciale			mq 151,45		

APPARTAMENTO AL PIANO II° SUB. 3

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Ingr./dis.	24,37	1	24,37	/	Suff.
Soggiorno p.t.	36,91	1	36,91	Est	Suff.
Camera 1	25,75	1	25,75	Est	Suff.
Camera 2	16,31	1	16,31	Ovest	Suff.
Cucina	17,05	1	17,05	Ovest	Suff.
w.c.	6,84	1	6,84	Pozzo luce	Suff.
Camera 3	10,12	1	10,12	/	Suff.
w.c./lav.	4,69	1	4,69	Ovest	Suff.
Balcone 1	15,50	0,30	4,65	Sud	Insuff.
Balcone 2	7,00	0,30	2,10	Sud	Insuff.
Totale superficie commerciale			mq 148,79		

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi).

mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per le autorità giudiziarie, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2020 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di **550,00 €/mq** di superficie per il laboratorio di arti e mestieri al piano terra, di **600,00 €/mq** di superficie per l'appartamento posto al piano primo sub. 2, di **650 €/mq** di superficie per l'appartamento posto al piano secondo. Si precisa che il valore dell'appartamento al piano secondo, seppur al piano secondo di un fabbricato non ascensorato risulta maggiore rispetto a quello del piano primo, essendo migliori le condizioni di manutenzione dello stesso.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE [€]
--------------	-----------------	------	------------

Laboratorio sub.1	154,00	550,00	84.700,00
Appartamento p.I° sub.2	151,45	600,00	90.870,00
Appartamento p.II° sub.3	148,79	650,00	96.713,50

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto in essere pari a circa € 450,00/mese per il laboratorio e di € 400/mese per gli appartamenti.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo laboratorio}} = € 5.400,00 \times 0,80 = € 4.320,00$$

$$R_{\text{netto annuo app. p.I° sub.1}} = € 4.800,00 \times 0,80 = € 3.840,00$$

$$R_{\text{netto annuo app. p.II° sub.2}} = € 4.800,00 \times 0,80 = € 3.840,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$Va_{\text{laboratorio}} = € 4.320,00 / 4,0\% = € 108.000,00$$

$Va \text{ app. p.I}^\circ \text{ sub.2} = € 3.840,00 / 4,0\% = € 96.000,00$

$Va \text{ app. p.II}^\circ \text{ sub.3} = € 3.840,00 / 4,0\% = € 96.000,00$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$Vm \text{ laboratorio} = (€ 84.700,00 + € 108.000,00) / 2 = € 96.350,00$

$Vm \text{ app. p.I}^\circ \text{ sub.2} = (€ 90.870,00 + € 96.000,00) / 2 = € 93.435,00$

$Vm \text{ p.II}^\circ \text{ sub.3} = (€ 96.713,50 + € 96.000,00) / 2 = € 96.356,75$

A tale valore occorre decurtare l'importo di €. € 1.350,00 per il ripristino dello stato autorizzato del laboratorio per arti e mestieri, di €. € 2.550,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento a p.I° e di €. € 1.900,00 per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento a p.II°.

Pertanto il valore finale dei beni risulta pari a:

$Vf \text{ laboratorio} = (€ 96.350,00 - € 1.350,00) = € 95.000,00$

$Vf \text{ app. p.I}^\circ \text{ sub.2} = (€ 93.435,00 - € 2.250,00) = € 90.885,00$

$Vf \text{ p.II}^\circ \text{ sub.3} = (€ 96.356,75 - € 1.900,00) = € 94.456,75$

Immobile 6 LOTTO N° 3

Descrizione sintetica dei beni

Garage facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Cosentino", sito in Lentini Viale Riccardo da Lentini n° 39/C piano S1 int. 13, censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 1206 sub.24, cat. C/6, classe 3, mq 36.

Gli immobili de quo, si trovano in un area periferica del Comune di Lentini, distante solo qualche km dal centro.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile.

~~02/09/1984 - Canina Salvatore Mario e Bonina (CD) - 1.10.04/1982~~

Detto fabbricato ricade in "zona B - Centro Urbano. I parametri edilizi e urbanistici devono rispettare i seguenti articoli: densità edilizia massima 5 mc/mq; massimo 3 piani fuori terra, etc.

Garage, facente parte del complesso condominiale denominato Cosentino,
catastralmente censito al Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 1206 sub. 24
cat. C/6, classe 3, mq 36, catastralmente intestato ai Sig.ri [REDACTED]

L'accesso avviene da una stradella secondaria alla Via Riccardo da Lentini,
tramite una porta in ferro a due ante.

L'immobile in esame, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenuto ai [REDACTED] [REDACTED] il 02/02/1988. Con la sentenza del Tribunale di Milano n. 10/04/1988, in virtù dell'atto di compravendita del 07/12/1982 a rogito del Notaio Miano trascritto il

28/12/1982 ai n.ri 18578/15692 da potere di [redacted]

La quota del Sig. [redacted] deceduto in 16/08/1990 con denuncia all'Uff. Reg.to di Lentini del 06/08/2003 n°340 vol. 183, trascritta il 12/05/2008 ai n.ri 10766/7075, per successione per legge diventa per la quota di 3/18 di proprietà del [redacted]

Si precisa che per tale immobile non risulta presentata denuncia di successione e non risultano altresì trascritti atti di accettazione d'eredità da parte degli eredi.

Al momento del sopralluogo, il garage risultava utilizzato ed in condizioni di manutenzione sufficienti.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a: Palermo contro i Sig.ri [redacted]

[redacted] per gli immobili oggetto di stima nella

presente procedura.

• **Situazione urbanistica dei beni**

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso UTC di Lentini, si evince che il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento fu edificato a seguito Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 23/06/1975 progetto n°40/1974 e successiva autorizzazione di abitabilità del 19/11/1980.

Tale progetto era relativo alla realizzazione di un edificio a sei piani fuori terra. La planimetria catastale del 1990, rappresenta l'immobile come una cantina avente accesso da un corridoio interno in comune con gli altri immobili. Per tale condominio fu presentato al Comune di Lentini nel 2004 progetto di miglioramento statico, nella planimetria allegata a tale progetto l'immobile presenta accesso dal portone in ferro prospiciente sul cortile condominiale, stessa condizione riscontrata in fase di sopralluogo.

Per quanto sopra occorrerebbe procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo comprensivo di spese di registrazione è pari a €350,00.

In fase di sopralluogo si è notata la presenza di due piccole finestre prospicienti su area condominiale, ai fini della conformità con le planimetrie autorizzate se ne prevede la chiusura. I costi per la chiusura di tali finestre si stima pari a circa €100,00.

Pertanto al valore finale dell'immobile occorre decurtare l'importo di €450,00, per l'aggiornamento della planimetria catastale e la chiusura delle finestre.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Garage sito in Lentini Viale Riccardo da lentini°39/C

Trattasi di un garage, facente parte del complesso condominiale denominato Cosentino, catastalmente censito al Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 1206 sub. 24 cat. C/6, classe 3, mq 36 e intestato ai Sig.ri

Tale garage è composto da un unico vano con accesso dal cortile condominiale, si presenta in pianta di forma rettangolare e occupa una superficie netta di circa 37,5 mq, al suo interno risulta composto da un unico vano, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti non rifinite al civile.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile si giudicano sufficienti.

La superficie lorda, ottenuta sommando alla superficie interna quella dei muri è di mq 44.

Per quanto relativo all'Attestato di Prestazione Energetica, non è obbligatorio, in quanto l'immobile in esame, non rientra tra quelli di cui agli artt. 1 e 6 co. I e 3 co. II lett.a del D. Lgs. 192/2005.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono sufficienti.

Ripartizione tabellare degli ambienti

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI AL PIANO TERRA SUB. I

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Garage	44,00	1	44,00	/	Suff.
Totale superficie commerciale			mq 44,00		

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile

valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per le autorità giudiziarie, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2020 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di **400,00 €/mq** di superficie per il garage.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE [€]
Garage	44,00	400,00	17.600,00

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto in essere pari a circa **€ 80,00/mese**.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo laboratorio}} = € 960,00 \times 0,80 = € 768,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$Va_{\text{laboratorio}} = € 768,00 / 4,0\% = € 19.200,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$Vm_{\text{laboratorio}} = (€ 17.600,00 + € 19.200,00) / 2 = € 18.400,00$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 450,00 per il ripristino dello stato autorizzato e per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Pertanto il valore finale dei beni risulta pari a:

$$Vf_{\text{laboratorio}} = (€ 18.400,00 - € 450,00) = € 17.950,00$$

Immobile 7 e immobile 8 *Lotto n° 4*

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di due garage facenti parte della palazzina a tre piani fuori terra, sita in Lentini Via Berenice n°29 angolo via Porrazzetto, catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 85 p.lla 179 sub.1, cat. C/6, classe 1, mq 20, rendita catastale €27.89 e al foglio 85 p.lla 179 sub.2, cat. C/6, classe 1, mq 56, rendita catastale €78.09.

Gli immobili de quo, si trovano in un area periferica del Comune di Lentini,
distante solo qualche km dal centro.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, gli immobili pignorati relativamente al garage
foglio 85 p.lla 179 sub. 1. risulta catastalmente intestati al [REDACTED]

02/03/1956

Giuseppe nato a Genova 1914

1. **Identify the problem.** The first step in the problem-solving process is to identify the problem. This involves recognizing the issue, understanding its scope, and determining the impact it has on the organization.

_____ b6 b7C

ASTEP
ANNUAL MEETING

ASIE CLUBZARIE®

Il garage foglio 85 p.lla 179 sub. 2. risulta catastalmente intestato alla [REDACTED]

[REDACTED]

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Lentini la destinazione

urbanistica relativa all'area in cui ricade il bene, al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

Detti fabbricati ricadono in "zona B4- Centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive. I parametri edilizi e urbanistici devono rispettare i seguenti articoli: densità edilizia massima 5 mc/mq; massimo 3 piani fuori terra, altezza massima 11 m. etc. Nel caso in esame trattandosi di lotto intercluso inferiore a 120 mq la densità edilizia massima sale a 9 mc/mq.

Confini e dati catastali.

Due Garage, facenti parte della palazzina a tre piani fuori terra sita in Lentini Via Berenice n°29 angolo Via Porrazzetto, catastalmente censiti al Comune di Lentini al foglio 85 p.lla 179 sub. 1 e 2.

Il garage catastalmente identificato al foglio 85 p.lla 179 sub.1 confina su tre lati con altre unità immobiliari e su un lato con la Via Berenice dalla quale avviene l'accesso a mezzo saracinesca esterna. Il garage catastalmente identificato al foglio 85 p.lla 179 sub.2 confina su tre lati con altre unità immobiliari e su un lato con la Via Porrazzetto dalla quale avviene l'accesso a mezzo due saracinesche esterne poste ai civici 1 e 3.

Si rappresenta che esiste un'incongruenza tra la mappa catastale e la reale ubicazione dell'immobile.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

Gli immobili in esame, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risultano pervenuti entrambi alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] con il quale [REDACTED]

Abbandonaro Nicoletta [REDACTED]

Giuseppe Luciano hanno provveduto alla divisione di un fabbricato composto da due vani a piano terra, due piccoli appartamenti a piano primo e un appartamento in corso di costruzione al piano secondo. Con tale atto la sig.ra **Abbondato Nicoletta** si è attribuita la proprietà dei due vani a piano terra catastalmente censiti al foglio 85 p.lla 179 sub. 1 e 2.

Si precisa che catastalmente l'intestazione dell'immobile identificato con il sub.1 non coincide.

Al momento del sopralluogo, i due garage sono stati ispezionati dall'esterno, non risultando accessibili all'interno.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro **Sig.ra Maria Elena** e **Caterina Giuseppina** e

Abbondato Nicoletta per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura:

- Iscrizione n.22951/2660 del 26/11/2002 nascente da ipoteca legale del 08/11/2002 a favore di Montepaschi Serit S.p.A. **Abbondato Nicoletta**

██████████ per l'importo di €4.951,60 di cui €2.475,80 capitale per

l'immobile 5 lett. e), immobili 7 e 8 lettere g) e h), immobili 9 e 10

lettere i), j), della presente relazione di stima:

• **Situazione urbanistica dei beni**

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso UTC di Lentini, si evince che

il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento

Fu edificato in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Lo stesso è però regolarizzabile presentando un progetto di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

I costi per la regolarizzazione del fabbricato, si dettagliano nel seguito:

- Oneri di urbanizzazione circa €9.000,00

- Costo di costruzione circa €3.000,00

- Diritti di segreteria, marche da bollo, etc €300,00

- Spese tecniche per Permesso di Costruire €2.500,00

- C.I.S. €500,00

- Indagini sui materiali €1.000,00

- APE per n°4 abitazioni €600,00

- Pratica SCA comprensiva di diritti €2.000,00

Totale €18.900

Tali costi sono relativi all'eventuale regolarizzazione della palazzina di cui

fanno parte i garage. Essendo l'immobile composto da tre piani fuori terra, tre

garage a piano terra, due piccoli appartamenti a piano primo e due piccoli

appartamenti a piano secondo, si attribuisce quale eventuale porzioni di costo

per la regolarizzazione dei garage poco meno di 1/3, ossia €6.000,00.

Tale importo è da decurtare al valore finale degli immobili.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Garage sito in Lentini Via Berenice n°29 e Via Porrazzetto n°1-3

Trattasi di due garage, facenti parte di un fabbricato a tre piani fuori terra sito nel Comune di Lentini tra le vie Berenice via Porrazzetto.

Il primo di tali garage (F.85 p.lla 179 sub.1) occupa una superficie netta di circa 20 mq e presenta accesso da una saracinesca esterna prospiciente sulla Via Berenice. La superficie lorda, ottenuta sommando alla superficie interna quella dei muri è di circa mq 25.

Il secondo di tali garage (F.85 p.lla 179 sub.2) occupa una superficie netta di circa 56 mq, ha accesso da due saracinesche esterne prospicienti sulla Via Porrazzetto ai civici 1 e 3. La superficie lorda, ottenuta sommando alla superficie interna quella dei muri è di circa mq 70.

Per quanto relativo all'Attestato di Prestazione Energetica, non è obbligatorio, in quanto gli immobili in esame, non rientrano tra quelli di cui agli artt. 1 e 6 co. I e 3 co. II lett.a del D. Lgs. 192/2005.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono sufficienti.

Ripartizione tabellare degli ambienti

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI AL PIANO TERRA SUB. 1

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Garage 1	25.00	1	25.00	/	Suff.
Garage 2	70.00	1	70.00	/	Suff.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della

presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per le autorità giudiziarie, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2020 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di **400,00 €/mq** di superficie per i garage.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE [€]
Garage 1	25,00	400,00	10.000,00
Garage 2	70,00	400,00	28.000,00

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto in essere pari a circa € 50,00/mese per il garage più piccolo e di € 100,00/mese per quello più grande.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo garage 1}} = € 600,00 \times 0,80 = € 480,00$$

$$R_{\text{netto annuo garage 2}} = € 1.200,00 \times 0,80 = € 960,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$Va_{\text{garage 1}} = € 480,00 / 4,0\% = € 12.000,00$$

$$Va_{\text{garage 2}} = € 960,00 / 4,0\% = € 24.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$Vm_{\text{garage 1}} = (€ 10.000,00 + € 12.000,00) / 2 = € 11.000,00$$

$$Vm_{\text{garage 2}} = (€ 28.000,00 + € 24.000,00) / 2 = € 26.000,00$$

A tale valore occorre decurtare i costi per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati che si ripartiscono grossomodo al 50%, pertanto €3.000,00 per ogni immobile.

Vf garage 1 = € 11.000,00 - € 3.000,00 = € 8.000,00

Vf garage 2 = € 26.000,00 - € 3.000,00 = € 23.000,00

Immobile 9 e immobile 10 LOTTO N° 5

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di due magazzini in parte diruti, uno sito in Lentini Via dello Scalo n°11-13, catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 171, cat. C/2, classe 2, mq 260, rendita catastale €335,70 e l'altro sito in Lentini via dello Scalo n°9, catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 218, cat. C/2, classe 5, mq 187, rendita catastale €376,65.

Gli immobili de quo, si trovano in un area periferica del Comune di Lentini, distante solo qualche km dal centro.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, gli immobili pignorati, risultano entrambi catastalmente intestati ai Sig.ri [REDACTED] (R) il

[REDACTED] ni

[REDACTED]

[REDACTED] nata a

[REDACTED]

Detti fabbricati ricadono in "zona D3 - Aree per insediamenti industriali e commerciali esistenti, in tali zone i parametri sono: rapporto di copertura 1/3.

altezza massima 8,00 m, etc.

Confini e dati catastali.

Magazzini siti in Lentini Via dello Scalo, in parte diruti, catastalmente censiti al Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 171 e p.lla 218.

Il magazzino catastalmente identificato al foglio 68 p.lla 171 confina a Est con Via dello Scalo dalla quale avviene l'accesso, a Sud con Via Lucania, a Nord con altra stradella e a Ovest con p.lla 217 di proprietà [redacted] loro rispettivi aventi causa.

Il magazzino catastalmente identificato al foglio 68 p.lla 218 confina a Sud in parte con Via Lucania dalla quale avviene l'accesso e in parte con p.lla 11 di proprietà [redacted] loro rispettivi aventi causa, a Nord con altra stradella e Est con p.lla 217 di proprietà [redacted] loro rispettivi aventi causa e a Ovest con via Biviere.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

Gli immobili in esame, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risultano pervenuti entrambi ai coniugi [redacted]

[redacted] il

02/03/1930, in virtù dell'atto di [redacted] lo

[redacted] del 12/06/1999.

[redacted] il 16/08/1999.

[redacted] a

[redacted] il 12/05/2009.

[redacted]

[redacted]

Al momento del sopralluogo, il garage censito al foglio 68 p.lla 171 è stato

ispezionato, lo stesso risulta in evidente stato di abbandono, le condizioni statiche sono precarie, il tetto di copertura è totalmente crollato. Per quanto relativo al magazzino censito al foglio 68 p.lla 218 è stato ispezionato solo dall'esterno, anche questo risulta in stato di abbandono, in condizioni statiche precarie e con il tetto di copertura in gran parte crollato.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla
rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994
n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo
contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] - Catania, Paolo

Allo stesso Nucleo per gli immobili oggetto di stima nella
presente procedura:

- Iscrizione n.22951/2660 del 26/11/2002 nascente da ipoteca legale del
08/11/2002 a favore di Montepaschi Serit S.p.A. contro

per l'importo di € 4.951,60 di cui € 2.475,80 capitale per

l'immobile 5 (lett. e), immobili 7 e 8 lettere g) e h), immobili 9 e 10

lettere i), j), della presente relazione di stima.

- Situazione urbanistica dei beni

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Lentini, si evince che il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento fu edificato in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Tuttavia la planimetria catastale del magazzino identificato con la p.lla 171 risale al febbraio 1940, pertanto tale immobile risulta sicuramente realizzato prima del 31/10/1942, data in cui entrò in vigore l'obbligo della licenza edilizia all'interno del centro abitato. Per quanto relativo invece al magazzino censito con la p.lla 218 la planimetria catastale risale al 1976 e dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Lentini non sono state rinvenute pratiche edilizie che legittimino l'esistenza di tale fabbricato.

Tuttavia per quest'ultimo, attese le precarie condizioni statiche in cui si trova, attesi gli eventuali adeguamenti sia sismici che urbanistici da effettuare ai fini di una eventuale presentazione di permesso di costruire in sanatoria, si reputa più opportuno, rimuovere i detriti dei crolli strutturali avvenuti, la demolizione di quanto non ancora crollato, e la stima del terreno come edificabile per la realizzazione di una potenziale struttura industriale o artigianale futura.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Magazzini siti in Lentini Via dello scalo 11-13 e 9

Trattasi di due magazzini, siti nel Comune di Lentini, il primo con accesso dai civici 11-13 e il secondo con accesso dal civico n°9.

Il primo di tali magazzini (F.68 p.lla 171) occupa una superficie netta di circa 260 mq e presenta accesso da due porte in ferro prospicienti sulla Via dello scalo ai civici n.ri 11 e 13. Il secondo di tali magazzini (F.68 p.lla 218) occupa una superficie netta di circa 187 mq e presenta accesso da una saracinesca

prospiciente su Via dello Scalo n°9, per tale magazzino si prevede la demolizione di quanto ancora in piedi e la stima del terreno come edificabile.

Entrambi i fabbricati sono in condizioni di manutenzione pessime, i tetti sono in gran parte crollati. Gli edifici presentano struttura portante in muratura realizzata con blocchi di tufo.

La superficie lorda, ottenuta sommando alla superficie interna quella dei muri è di circa mq 325 per il primo magazzino e di mq 235 per il secondo magazzino, tale superficie sarà però considerata solo come terreno edificabile alla quale andranno decurtati i costi di demolizione del magazzino semidiruto esistente.

I costi di demolizione del magazzino comprensivi di oneri di accesso a discarica per quanto relativo ai materiali di demolizione di stimano a corpo pari a €12.000.00. Tale valore è da decurtare a quello attribuito al terreno edificabile identificato con la p.lla 218.

Per quanto relativo all'Attestato di Prestazione Energetica, non è obbligatorio, in quanto gli immobili in esame, non rientrano tra quelli di cui agli artt. 1 e 6 co. I e 3 co. II lett.a del D. Lgs. 192/2005.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono pessime.

Ripartizione tabellare degli ambienti

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Magazzino 1	325,00	1	325,00	/	Pessime
Terreno edif.	235,00	1	235,00	/	

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile

valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale. Non si ritiene in tal caso applicabile anche il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, in quanto allo stato attuale l'immobile non è nelle condizioni di essere locato.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per le autorità giudiziarie, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2020 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, per magazzini in tali zone in normali condizioni di manutenzione, sarebbe risultato congruo applicare il valore di € 400,00 €/mq, tuttavia con riferimento alle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile si ritiene necessario ridurre il valore a € 200,00/mq. Per quanto invece relativo al terreno edificabile si ritiene

congruo applicare un valore pari a €100,00/mq.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE [€]
Magazzino	325,00	200,00	65.000,00
Terreno edif.	235,00	100,00	23.500,00

Valore finale Magazz. 1 (p.lla 171) = €65.000,00

Valore finale terreno (p.lla 218) = €23.000,00 - €12.000,00 = €11.000,00

Immobile 11 - Immobile 12 LOTTO N° 6

Descrizione sintetica dei beni

Per quanto relativo all'immobile 11 trattasi di un terreno agricolo con fabbricato rurale siti in Lentini C.da Cicogna censiti al N.C.T. al Foglio 54 p.lla 505 e F.R. Foglio 54 p.lla 507.

Per quanto relativo all'immobile 12 trattasi di terreni agricoli siti in Lentini C.da Cicogna censiti al N.C.T. al Foglio 54 p.lla 365 e 369.

Tali immobili sono siti in Lentini C.da Cicogna, zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Confini e dati catastali.

Lotto di terreno sito in Lentini catastalmente censito al Foglio 54 p.lla 505, confinante a Nord con p.lla 1161 di proprietà [redacted] a Sud con p.lla 506 di proprietà [redacted] a Est con p.lla 907 di proprietà [redacted] e a Ovest con p.lla 1081 di proprietà [redacted] loro rispettivi aventi causa. Il fabbricato rurale catastalmente censito al Foglio 54 p.lla 507 confina su tre lati con p.lla 1083 di proprietà [redacted] sul restante lato con fabbricato rurale p.lla 508.

Il lotto di terreno catastalmente censito al Foglio 54 p.lla 365 confina a Nord